

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“

T E X T T E I L

vom 07.08.2023

Fassung vom:
20.11.2023
05.02.2024 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 05.02.2024, den Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 05.02.2024 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1554, 1562 und 1563 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1556, jeweils Gemarkung Mittelberg, zwischen der Staatsstraße St 2520 und der Autobahn A7, als südöstliche Verlängerung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Oberzollhaus.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gemäß Kap. 2.10.

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

Diese 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 20 % der tatsächlichen Geschossfläche des Gewerbebetriebes nicht überschreiten darf.

nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- #### 2.3.1
- Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen

Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Zur Gliederung der Fassaden ist nach jeweils 40 laufender Meter zusammenhängender Fassade ein Rück-/ Vorsprung von mindestens 2,0 m auf mindestens 15 laufender Meter zusammenhängender Fassade in der weiterführenden Fassade auszubilden.



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

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.

2.5 Höhenlage, Bezugspunkte

2.5.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese sind jeweils auf Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen.

Bei Ausbildung von Flachdächern ist nur die Wandhöhe (WH) relevant.

2.5.2 Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind in die Dachflächen zu integrieren. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen (WH) bzw. zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) ist durch diese Anlagen nicht zulässig.

2.5.3 Die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.6 Gestaltung

2.6.1 Die Gebäude im Gewerbegebiet müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holz-/Metallverschalung ausgebildet werden.

- 2.6.2** Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° oder als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von > 5° bis maximal 28° auszubilden.
- 2.6.3** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 2.6.4** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrünten, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.6.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen, Geländeänderungen

- 2.7.1** Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen darf 1,50 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. der natürlich anstehenden Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.
- 2.7.2** Die Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.
- 2.7.3** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab- / Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 2.7.4** Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Bereich der gewerblichen Bauflächen jeweils nur bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bezugspunkt hierbei ist das auf dem jeweiligen Baufeld natürlich anstehende Geländeniveau.

2.8 Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.8.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen privaten Grundstücken zu errichten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.8.2** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörigen Wendeflächen etc. sind vollständig

auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

- 2.8.3** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Grünordnung

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

- 2.9.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen können hierbei auf die Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.9.2** Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen unter aufgeständerten Solaranlagen.
- 2.9.3** Ebenerdige, private Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Je 5 oberirdische Stellplätze ist dabei mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen.
- 2.9.4** Auf den öffentlichen Grünflächen sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Auf den „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
- 2.9.5** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der festgesetzten Bäume beizubehalten ist.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

^{*)} Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
^{*)} Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus incana</i>
^{*)} Birke	<i>Betula spec.</i>
^{*)} Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
^{*)} Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
^{*)} Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
^{*)} Winter-Linde	Tilia cordata
^{*)} Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstgehölze als Hochstamm	
^{*) für öffentliches Straßenbegleitgrün geeignete Arten}	

b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume*:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 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

b) *Sträucher*:

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

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Nutzungsaufnahme neuer Gebäude 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.

2.9.6 Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein-/Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.9.7 Wasserversickerung

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

2.9.8 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. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Daher wird als Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft eine mindestens 2.000 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg, ökologisch aufgewertet und dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (siehe Teilplan 2).

Maßnahmen auf Flur Nr. 1572:

Auf der mindestens 2.000 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entwicklung eines 10 m breiten, artenreichen Saumes und Staudenflur frischer bis mäßig trockener Standorte als Übergang zu der nördlich angrenzenden Waldfläche. Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist. Alternativ ist auch eine jährliche Rotationsmahd ab September von 50 % des Saumes möglich.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im verbleibenden südlichen Teil der Ausgleichsfläche durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg (Teilplan 2), spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ umzusetzen.

2.10 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Staatsstraße St 2520.

2.10.1 Im Plangebiet sind alle Fenster von Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an jeder Fassade als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

2.10.2 Sämtliche Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

2.10.3 Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

2.11 Werbeanlagen

- 2.11.1** Auf der gesamten Gewerbefläche sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 70 cm nicht überschreiten.
- 2.11.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Gewerbebetriebes (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 2.11.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.
- 2.11.4** Im Bereich der Grundstückszufahrt zum Gewerbebetrieb ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5,0 m² und einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig.

2.12 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei mindestens 2/3 der nachzuweisenden Stellplätze sowie allen darüber hinaus umzusetzenden Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.13 Sichtdreiecke

Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtdreiecke von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der anliegenden Fahrbahn hinterkante der Staatsstraße freizuhalten.

3. Schlussbestimmungen

3.1 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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

4.2 Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorzuhalten. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken (z. B. Löschwasserrückhaltevorräte).

Es ist zu berücksichtigen, dass Industriebauten > 5.000 m² eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen.

4.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, 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.

4.4 Atlasten, schädliche Bodenveränderungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

4.5 Bodenschutz

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915, Kapitel 7.3, die DIN 16639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sowie die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund der Nähe zur St 2520 und weiteren Straßen ist gerade in den Randbereichen der Flächen evtl. mit erhöhten Schadstoffgehalten im Bodenaushub zu rechnen. Eine grundsätzliche Unbedenklichkeit des Aushubmaterials in Anlehnung an die DIN 19731 liegt in den Randbereichen somit nicht vor.

4.6 Bauwasserhaltungen, wild abfließende Wasser und Niederschlagswasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche

Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist vom Bauherrn mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

4.8 Abstände und sonstige Hinweise zu Staatsstraße

Gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) sind

Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem Mindestabstand von 7,50 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben.

Über die bestehenden Zufahrten hinaus, darf zur Staatsstraße keine weitere, neue Zufahrt angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Für Pkw und Lkw ist auf den gewerblichen Grundstücksflächen eine ausreichend große Wendemöglichkeit etc. anzulegen und stets freizuhalten, um von der Staatsstraße entsprechend § 10 StVO ein- und ausfahren zu können.

4.9 PV-Pflicht bei Nichtwohngebäuden

Auf die Pflicht zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung auf den hierfür geeigneten Dachflächen gemäß Art. 44a Bayerischer Bauordnung (BayBO) wird hingewiesen.

4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch der Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4.11 Ergänzende Hinweise

Auch wenn die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Katastergrundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und / oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

Oy-Mittelberg, 03.06.2024

Lucas M. Reisacher

~~Theo Haslach~~ *Lucas Reisacher*
Erster Bürgermeister *Erster Bürgermeister*



Siegel

Ausgefertigt, 03.06.2024

Lucas M. Reisacher

~~Theo Haslach~~ *Lucas Reisacher*
Erster Bürgermeister *Erster Bürgermeister*



Siegel