

Gemeinde Obermeitingen Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet an der B 17“

Textteil



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

Auftraggeber : **Gemeinde Obermeitingen**
Hauptstraße 23
86836 Obermeitingen

vertreten durch:
Herrn 1. Bgm. Clemens Weihmayer

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Harald Zettler Dipl. Ing.

Gegenstand : **Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 17“**

Ort, Datum : Memmingen, 24.03.2010

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. u. 2 Rechtsgrundlagen) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermeitingen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B17 " in öffentlicher Sitzung am 24.03.2010 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B17“ ersetzt die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der B17“- I bis III und die 1. Änderung vom 11.07.2001 im Geltungsbereich.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B17 " ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B17 " besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 21.10. 2009

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 BayBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 1.000.000,- € (eine Million Euro) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten


Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B17“ der Gemeinde Obermeitingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Obermeitingen , den
(der Bürgermeister)

2 Rechtsgrundlage

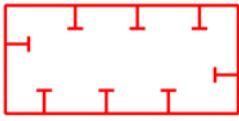
Baugesetzbuch	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018
Baunutzungsverordnung	In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung	Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Bayerische Bauordnung	In der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433, ber.1998, S. 270), zuletzt geändert am 01.01.2008 (GVBl. S. 588).
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Bayerisches DisziplinarG vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958).

3 Festsetzungen durch Planzeichen

- 3.1 **GE** **Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO; siehe Planzeichnung).
- 3.2 **GRZ 0.7** **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 1 Nr. 1 u. § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung) als Höchstmaß.
- 3.4 **WH = 10.00m** **Maximale traufseitige Wandhöhe WH = 10 m** gegenüber natürlicher Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Stelle des maximalen Wertes gemessen.
- 3.6 **DN 5°bis 28°** **Dachneigung von DN 5° bis 28°**, Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO;)
- 3.7 **0** **Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablonen in der Planzeichnung)
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 3.8  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung).

- 3.9  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil.
- 3.10  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Ausführung in befestigter Art (z.B.;Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 3.11  **Gehweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 3.12  **Öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Nr.15 BauGB; siehe Planzeichnung); Ausführung in wasser-durchlässiger Art für Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün
- 3.13  **Private Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a), die nicht überbaut werden darf. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Private Grünfläche kann durch die Parzellierung in ihrer Lage verschoben werden.
- 3.14  **Zu pflanzender Baum** auf privater und öffentlicher Grünfläche, bzw. Verkehrsfläche als Begleitfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); empfohlener Standort.
Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzenauswahl zu verwenden.
Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, bzw. Obstbaumhochstämme beträgt
- bei straßenbegleitenden Baumreihen 16/18 cm Stammumfang
- bei sonstigen Grünflächen 14/16 cm Stammumfang
- 3.15  Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§5 Abs.Nr.6 und Abs.4 BauBG)

3.16



Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.17



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches**
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B17" der
Gemeinde Obermeitingen.

4

Festsetzungen durch Text

§ 5 Art der baulichen Nutzung

5.1 Das Gebiet im o. g. Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet **GE** gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

5.2 Allgemein zulässig sind:

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

5.3 Betriebswohnungen

Es ist eine Wohnung pro Grundstück für Aufsichtspersonen oder Betriebsinhaber/ Betriebsleiter zulässig.

Die Wohnung muss im Betriebsgebäude integriert sein. Die Grundfläche und Baumasse der Wohnung muss gegenüber der Gesamtnutzfläche untergeordnet sein.

5.4 Nicht zulässig sind:

5.4.1 Schrott verarbeitende und Schrott lagernde Betriebe,

5.4.2 Im Gewerbegebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen,

die in erheblichem Umfang Luft verunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Des

Weiteren sind auch Betriebe unzulässig, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Zubereitungen ist.

5.4.3 Anlagen und Betriebe,

welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)

5.4.4 Vergnügungsstätten laut § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO

5.4.5 Freistehende Photovoltaikanlagen (sind nur auf Dächern von Betriebsgebäuden zulässig).

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl **GRZ 0,7** nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

6.2 Die festgesetzte Wandhöhe **WH = 10 m** gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von OK. natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

6.3 Die Maximale Gebäudehöhe darf **585,0 m üNN**. nicht überschreiten.

§ 7 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

7.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

7.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen laut § 23 BauNVO.

§ 8 Gestaltung

Art. 91 BayBO

- 8.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude Dächer mit einer Dachneigung von mind. 5 Grad bis 28° zugelassen.
- 8.2** Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern sind den Gebäuden zu zuordnen. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.
- 8.3** Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Zaunhöhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

§ 9 Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB

- 9.1** Der Erdgeschoßfußboden (FOK Rohbeton) darf höchstens 0,40 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnrand liegen (gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen).

§ 10 Flächen für Garagen und Nebengebäude

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 10.1** Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

§ 11 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 11.1** Im GE sind alle Grundstückszufahrten als Sammelein- und – Ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis max. 10,0 m Breite.

11.2 Stellplätze sollen in wassergebundener Form, in Splitt oder Pflaster ausgeführt werden.

11.3 Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, einzupflanzen.

§ 12 Flächen für Versorgungsanlagen und Lagerplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

12.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

12.2 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

12.3 Lagerplätze sind mit frei wachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der unter Punkt 14.2 angegebenen Artenliste einzupflanzen.

12.4 Lagerplätze sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

12.5 Ablagerungen von Materialien zur Produktion sowie von Baustoffen sind erlaubt. Kies- und Humusaufschüttungen und Ablagerungen von Abfallstoffen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung zulässig. Andere Ablagerungen, insbesondere Bauschutt sind nicht zulässig.
Die Höhe der Ablagerung darf 3,00 m nicht überschreiten.

12.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende private Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet, sondern muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 1.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine

Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde.

§ 13 Freiflächengestaltung

13.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Sickerbecken bzw. Mulden sind zugelassen.

§ 14 Grünflächen, Einfriedungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

14.1 Borddielen oder Sockel dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt.

14.2 Hinweis Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Salix caprea, Kätzchenweide

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Pinus mugo Kiefer
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus aria, Mehlbeere

Obstbaumhochstämme:

Kern- und Steinobstsorten
Jakob Fischer; Bohnapfel; Walnuß; Wilde Eierbirne; schwäbische Steinweichsel;

- 14.3** Die zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung und Obstbaumhochstämme zur Eingrünung und als Baumstreifen auf öffentlichen und privaten Grünflächen legt der Plan in der Anzahl für die einzelnen Bereiche fest. Es handelt sich um empfohlene Standorte.
Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl.
Der Mindest-Stammumfang beträgt bei Einzelbäumen 14/16 cm Stammumfang.
- 14.4** Zusätzlich sind auf den Einzelgrundstücken mindestens 5 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 2000 m² zu pflanzen. Freie Standortwahl.
Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis Pflanzenauswahl.
Der Mindest-Stammumfang beträgt bei straßenbegleitenden Eingrünungen/baumstreifen 16/18 cm Stammumfang.
Bei allen sonstigen Grünflächen 14/16 cm Stammumfang.
- 14.5** Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind in Rasenpflaster auszuführen.

§ 15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 15.1** Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB der Bauleitverfahren „**GE an der B17 I bis III**“ berücksichtigt, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Ausgleichsmaßnahmen wurden schon bei den Bebauungsplanverfahren „**GE an der B17 I bis III**“ durchgeführt. Der Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.
- 15.2** Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auf öffentlichen und privaten Grund innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb auf Gemeindeflur. Sie sind im zeichnerischen Teil als öffentliche und private Grünfläche, bzw. Ortsrandeingrünung gekennzeichnet und in der Begründung der vorherigen Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne unter Angabe der Größe und Lage beschrieben.

§ 16 Immissionsschutz

- 16.1** Innerhalb der im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten im Form der je m² Grundstücksfläche (abzüglich der festgesetzten Grünflächen) abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}^{im}) nicht überschreitet:

Parzellen östlich der Haupteerschließungsstraße

$$\text{Tags } L_{WA}^{im} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$$

$$\text{Nachts } L_{WA}^{im} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$$

Parzellen westlich der Haupteerschließungsstraße

$$\text{Tags } L_{WA}^{im} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$$

$$\text{Nachts } L_{WA}^{im} = 45 \text{ dB (A)/m}^2$$

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die Wohngebäude am südlichen Ortsrand von Klosterlechfeld (Kurt – Schumacherring 14, Fl.Nr. 1761/61) sowie die Wohngebäude Kolonie 3, Fl.Nr. 1050/227 und Kolonie 4 Fl.Nr. 1050/195 der Kolonie Obermeitingen.


Bei den Berechnungen der Immissionsrichtwertanteile aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987

- Schallquellhöhe 1 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5,5 m über Grund
- Ebenes Gelände
- Keine Berücksichtigung von Abschirmungen durch Gebäude oder sonstige Schallschirme

16.2 Die Einhaltung der immisionwirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer geeigneten Stelle (z.B. nach § 26 BimSchG zugelassene Messstelle) nachzuweisen. Der Nachweis ist im Zuge der Zulässigkeitsprüfung (Genehmigungsverfahren, Anzeigeverfahren) der Gemeinde Obermeitingen und dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Ausgenommen von der Nachweispflicht sind im Einzelfall geräuscharme Nutzungen wie z.B. Bürogebäude.

5 Hinweise und Zeichenerklärungen

- 5.1**  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung).
- 5.2** 1050/ 195 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung).
- 5.3 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die Gemeinde, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.

6 Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Gemeinderats-
sitzung vom 14.09.2009. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 14.10.2009 ortsüblich
bekannt gemacht.

6.2 1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand jeweils in der Zeit vom
22.02.2010 bis 24.03.2010

6.3 1. Beteiligung der Behörden

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung
(gem. § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom .2010
innerhalb der Monatsfrist vom 22.02.2010 bis 24.03.2010 zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom
24.03.2010. über die Fassung Textteil vom 24.03.2010 und zeichnerischen Teil vom
14.09.2009.

6.5 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der
Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B17 " ist damit in Kraft getreten (gem. § 10
Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu Einsicht bereitgehalten.

Obermeitingen, den.....

.....

(der Bürgermeister)

6.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 6.1 - 6.6:

Obermeitingen, den

.....

(der Bürgermeister)

Planer:

LARS consult GmbH

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen

Dieser Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig.

7 Begründung

Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

1. Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B17“ wird durch Zusammenlegung aller rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet an der B17 I bis III“ ein Gewerbegebiet mit ca. 9,5ha Gewerbefläche für Gewerbeneuansiedlungen und Gewerbeerweiterung ausgewiesen. Davon sind mittlerweile ca. 4,0 ha bebaut. Durch die Auflassung der Trinkwasserbrunnen und des Wasserschutzgebietes entfallen die Auflagen der Schutzgebietsverordnung.
Die zeichnerischen und planerischen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches vollständig durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B17“ ersetzt.
Durch die Zusammenführung der einzelnen Bebauungspläne ist es der Gemeinde Obermeitingen möglich Bauwerbern auf dem gesamten Baugebiets gleiche bauliche Festsetzungen anzubieten. Dies erleichtert wesentlich die Verhandlungen und Abstimmungen auch in und mit der Verwaltung.
Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B17“ die Grundzüge der einzelnen Bebauungspläne beibehält und die Zusammenfassung aller darstellt, wurde das Vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB gewählt.
2. Die Fläche wird von der Gemeinde Obermeitingen erworben und soll für die Erweiterung und Umsiedlung ortsansässiger Unternehmen und Neuansiedlung von Gewerbe bereitgestellt werden.
4. Besonderer Wert wird auf die Einbindung in die Landschaft, zum Teil als Ortsrandeingrünung sowie die Durchgrünung zwischen den Parzellen auf öffentlichen und privaten Grund mit Obstbaumhochstämmen und einheimischen Laubbäumen gelegt.

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem seit Januar 2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, entwickelt.
2. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - Bereitstellung von Gewerbeflächen,
 - Sicherung von Arbeitsplätzen;

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 1.800 m östlich des Ortskerns von Obermeitingen. Die Fläche umfasst ca. 9.5 ha.
2. Die Entfernung des Baugebiets zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

zum Bahnhof	1.200 m
zu Versorgungsläden	1.900 m
3. Das Gelände ist eben. Das Grundwasser liegt ca. 10 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus kiesigem Untergrund mit geringer Braunerdeüberdeckung. Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.
5. Durch den Bebauungsplan ist auch die Zufahrt zum Kiesabbaugebiet der Gemeinde Obermeitingen über das Gewerbegebiet zur Koloniestrasse an die Alte bzw. Neue B 17 gewährleistet ohne andere Ortschaften zu durchfahren.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)	Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit * bezeichneten teilweise)
GE	9,5 ha	
davon		
Gewerbeflächen:		7,72 ha
Erschließung inkl. Straßenbegleitgrün		0,78 ha
öffentliche Grünzüge:		1,00 ha

D. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält durch die Elias-Holl-Straße mit abschließendem Wendekreis Anschluss an das bestehende Wegenetz der Gemeinde. Über diese Zufahrt erfolgt auch die AN - und Abfahrt der Kiesfahrzeuge.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird abschnittsweise hergestellt.

3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Lechfeld.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Obermeitingen über eine Druckrohrleitung zur örtlichen Kanalisation.
Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmung der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 58 Wasserhaushaltsgesetz (bisher Art.41c Bayerisches Wassergesetz) besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art.58 Wasserhaushaltsgesetz zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke. Alle Leitungen werden unterirdisch verlegt. Das Aufstellen von Kabelverteilerschränken ist auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Landsberg.
7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Obermeitingen.

E. Weitere Erläuterungen

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6-9, § 9 a BauGB)

1. Für die Gemeinde Obermeitingen ist ein Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan erstellt worden
2. Für den Standort an der B 17 sprechen folgende Gründe:
3. günstige Lage zum übergeordneten Straßennetz direkt an der B 17 neu
4. das Ortsbild von Obermeitingen mit seiner Kirche als Blickbezugspunkt bleibt ungestört. Es kommt zu keinem Konflikt mit der zukünftigen Entwicklung der Wohnbauflächen.
5. mögliche auftretende Emissionen sind für das östlich gelegene Ortsgebiet von Obermeitingen unrelevant
6. günstige Verbindung mit einem Fahrradweg nach Obermeitingen
7. Emissionen

Durch die vertiefte Lage der B 17 neu und der Aufschüttung eines Walls sowie durch den Abstand zur B 17 ist eine Belastung durch die Bundesstraße auf das

Gewerbegebiet über den Immissionsgrenzwerten der 16 BimSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) ausgeschlossen.

Die Firma Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), erstellte im Auftrag der Gemeinde Obermeitingen ein Gutachten zu den Fragen des Lärmschutzes. Der Bericht Nr. 04037.1/F vom 05.08.2004 ist Bestandteil dieser Begründung. Die Untersuchung befasst sich mit der Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der Wohnbebauung im Umfeld des Plangebiets sowie auch mit den Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebiets. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags/nachts 60/60 dB (A)/m² bzw. 60/45 dB (A)/m² für die Betriebsgrundstücke östlich bzw. westlich der Haupterschließungsstraße können die Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets tagsüber auf das zulässige Maß beschränkt werden. Nachts sind in Summe mit der Vorbelastung sehr geringe Richtwertüberschreitungen (kleiner ein dB (A)) zu erwarten, wenn alle berücksichtigten Geräuschquellen die ihnen zugeordneten Emissionen maximal ausschöpfen. Dies wird im täglichen Betrieb nicht der Fall sein.

Flächenbezogene Nacht-Schalleistungspegel von 45 dB (A)/m² bedeuten, dass bei nicht Vorhandensein von abschirmenden Hindernissen (z.B. Betriebsgebäude) nachts im Freien ohne besondere Schutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann (Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden gewisse Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

Aufgrund der großen Entfernung des Gewerbegebietes zu den nächsten Siedlungsflächen sind für das Gewerbegebiet selbst nur noch durch den entstehenden Fahrverkehr Emissionsbelastungen zu erwarten.

Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können. Sie stellen den Betrieb jedoch nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsschutzorten, die direkt an sein Baugrundstück grenzen, die jeweils aktuellen Bestimmungen zum Immissionsschutz, wie beispielsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

8. Grünordnung

Durch seine periphere Lage mit direktem Anschluß an die B 17 besteht die Möglichkeit, das geplante Gewerbegebiet an diese geplanten Grünstrukturen der neuen B 17 im Osten anzubinden. Durch die Ausweisung eines öffentlichen Grünstreifens im Westen ist für eine Einbindung des Gewerbegebietes in dieser

Richtung gesorgt. Nach Süden wird ein Ortsrand auf öffentlichen Grund ausgebildet. Diese Flächen sind Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

F. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

1. Einführung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB **der Bauleitverfahren „GE an der B17 I bis III“** berücksichtigt, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beibehalten und aufgezeigt. Ausgleichsmaßnahmen wurden schon bei den Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet an der B17 I bis III durchgeführt. Der Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

2. Bestandsbeschreibung

Es handelt sich bei der ebenen Fläche überwiegend (9,5 ha) um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche östlich und westlich eines Feldweges. Diese landwirtschaftliche Fläche ist Teil einer ausgeräumten Agrarlandschaft und ohne Baum - oder Strauchbestand.

3. Bewertung

Das gesamte Gebiet von 9,5 ha im Einzugsbereich der neuen B17 und im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet ist von sehr geringem Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

4. Eingriff

Der zurück zubauende Wendekreis wird im Süden baugleich ersetzt, und wird nicht als neuer Eingriff mit eingerechnet.

Nicht als Eingriff zählen die öffentlichen Grünflächen, die Straßen begleitende Allee und die Baumstreifen auf Privatgrund zur Durchgrünung zwischen den Parzellen.

In der Summe sind 5,01 ha Eingriff von mittlerer bis hoher Eingriffsschwere Grundlage der früheren Verfahren.

5. Zu berücksichtigende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nutzung eines für Gewerbeansiedlung und Erschließung sehr günstig gelegenen Areal.

Eingrünung und Durchgrünung durch Obstbaumhochstämme und einheimische Baumarten überwiegend auf öffentlichem Grund.

Begrenzung der Grundstückszufahrten und Ausbildung der Stellplätze in teilweise wasserdurchlässiger Form.