

- Teil B -

Stadt Schwabmünchen

Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 46

**"Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der
Krumbacher Straße"**

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 31.05.2017

**geändert am:
05.02.2019**

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 05.02.2019.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung (Teil A) 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 können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme 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.

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fläche sämtliche Einbauten und Nutzungen, die sich nachteilig auf den Retentionsraum, den Hochwasserabfluss und die sonstigen Kriterien des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auswirken, solange unzulässig, bis die Maßnahmen zum Hochwasserschutz „Holzhäuser“ endgültig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sind. Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist eine Nutzung dieser Fläche ausschließlich auf Grundlage des hierfür bereits vorliegenden Baugenehmigungsbescheides (Az.: 4-1118-2017-BA vom 07.09.2017, Hof-

fläche mit Stellplätzen) mit den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Geländehöhen zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

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

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 7 Gestaltungsfestsetzungen

- (1) Im Planbereich des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer mit bis zu maximal 15° Dachneigung zulässig.
- (2) Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (3) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- (4) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind an der Fassade oder auf dem Dach (in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständigung auf dem Dach bis max. 1,50 m über den oberen Dachabschluss) generell zulässig.
- (5) Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedung der privaten Flächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum darf 2,0 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.
- (2) Die Einfriedungen im Plangebiet sind aus Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen. Metallgitterzäune sind mit standortheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 9 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- (2) Bei Betrieben, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücksflächen zu erstellen.

§ 10 Grünordnung

- (1) **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**
 - (1.1) Handhabung von Maschinen und Baustoffen
Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.
 - (1.2) Mutterbodenschutz
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

(2) Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von zu erwartenden nutzungsbedingten Beeinträchtigungen

Private Grundstücksflächen

- (2.1) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „M1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine geschlossene Strauch- und Heisterpflanzung mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste mit folgenden Qualitäten in einem Pflanzabstand von 1,0 m - 1,5 m zu pflanzen:

Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm,

Heister: 2-mal verpflanzt, Höhe mindestens 150 bis 200 cm.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- (2.2) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „M2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Laubbäumen 1. Ordnung (Hochstämme 3-4-mal verpflanzt, Stammumfang 14 cm bis 16 cm) unter Verwendung folgender Arten zu pflanzen:

Fagus sylvatica 'Dawyck' Säulen-Buche

Sorbus aucuparia 'Fastigiata' Säulen-Eberesche

Quercus robur 'Fastigiata' Säulen-Eiche

Auf der verbleibenden, mit „M2“ gekennzeichneten Fläche ist zwischen den Bäumen eine 2- bis 3-reihige Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm bis 100 cm in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- (2.3) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „M3“ gekennzeichnete private Retentionsmulde ist nach Modellierung der Mulde gemäß § 14 durch Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil

von mindestens 50% als extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Diese Wiese ist zweimal jährlich zwischen 15.06. und 15.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine Bepflanzung der mit „M3“ gekennzeichneten Fläche solange unzulässig, bis die Maßnahmen zum Hochwasserschutz „Holzhausen“ endgültig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sind. Nach Eintritt dieser Bedingung ist die mit „M3“ gekennzeichnete Fläche mit einer 2- bis 3-reihigen Strauchpflanzung analog den Vorgaben zu der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche (siehe Abs. (2.2)) zu bepflanzen.

- (2.4) Im Bereich der mit „St“ festgesetzten Stellplatzflächen ist mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Anzahl an heimischen Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.
- (2.5) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Öffentliche Grünflächen

- (2.6) Die öffentlichen Grünflächen entlang der Krumbacher Straße sind mit der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Anzahl an heimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zwischen 15.06. und 15.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

(3) Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

- (3.1) Für die Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides*)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*)	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus robur	Stieleiche

Tilia cordata*)	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

*) für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*)	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Aristolochia tomentosa	Pfeifenblume
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

(3.2) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 3 bis 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 14 bis 16 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung
FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb

aus extra weitem Stand.

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 12 bis 14 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

(3.3) 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 festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

(3.4) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

(3.5) Pflege und Erhalt

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

(3.6) Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

(3.7) Wasserversickerung

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

(3.8) Schutz bestehender Gehölze

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflan-

zenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

(4) 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 Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für den Eingriff aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine Kompensationsfläche von 2.098 m² nötig. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Demzufolge werden externe Flächen naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Zum Ausgleich werden demzufolge zusätzlich externe Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 2.098 m² im Stadtgebiet Schwabmünchen naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ planungsrechtlich zugeordnet.

Externe Ausgleichsfläche (TF Fl.Nr. 493, Gemarkung Schwabegg; Teilplan 2)

Auf der externen Ökokontofläche auf Grundstück Fl. Nr. 493 besteht nach Abzug der hierauf bereits umgesetzten Ausgleichsverpflichtungen noch ein Restguthaben von 1.291 m², das zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ abgebucht und diesem planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 2).

Die Ökokontofläche (Grundstück Fl.Nr. 493 der Gemarkung Schwabegg) wurde durch Umwandlung der ursprünglichen Ackerfläche und Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% bereits zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt.

Für den Unterhalt dieser Fläche sind folgende Nutzungs- bzw. Pflegemaßnahmen zu beachten:

- jährlich zweimalige Mahd zwischen 15.06. und 15.10. mit Mähgutabfuhr,
- keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz.

Externe Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen; Teilplan 3)

Nach Abzug dieser Fläche zugunsten des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine weitere externe Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von 807 m² (2.098 m² abzgl. 1.291 m²) erforderlich. Als weitere externe Ausgleichsfläche steht eine Fläche (Fl. Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen) ca. 3,5 km westlich des Eingriffes zur Verfügung, die dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 3).

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung ist auf einer Flächengröße von 807 m² auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen, ein Magerrasen (Bienenweide) anzulegen. Folgende (Pflege-) Maßnahmen sind umzusetzen:

- Vollflächiger Oberbodenabtrag auf einer Tiefe von 30 cm.
- Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut (zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und angrenzend, nach RegioZert®, 50 % Blumen und 50 % Gräser, Saatstärke: 3 gr/ m² (z. B. über Rieger-Hofmann® GmbH Mischung 05 „Mager- und Sandrasen“ oder vergleichbar). Nach Ansaat ist die Fläche abzuwalzen.
- Mahd des Wiesenbereiches einmal jährlich (Mahd nach 15. September) mit Abtransport des anfallenden Mahdgutes.
- Mindestens drei Schröpfungsschnitte im ersten Jahr nach der Ansaat zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses.
- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

§ 11 Parkplätze, Stellplätze

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den privaten Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

- (2) Die Ausbildung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür ausgewiesenen Flächen („St“) zulässig.
- (3) Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten, jedoch innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.
- (4) Die Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.
Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge die Hälfte der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- (2) Freistehende und bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen, die auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen abstrahlen, sind nicht zulässig.

§ 13 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gewerbegebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

§ 14 Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Bei einer baulichen Nutzung im Planbereich ist die in der Planzeichnung (Teil A) entlang der Westentlastungsstraße (St 2035) und entlang der Krumbacher Straße verlaufende Retentionsmulde mit der festgesetzten Höhenausbildung und einem Rückhaltevolumen von mindestens 871 m³ umzusetzen.

3. Schlussbestimmungen

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

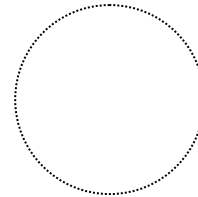
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs 1 Nr. 1 BayBO).

§ 16 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Schwabmünchen, _____

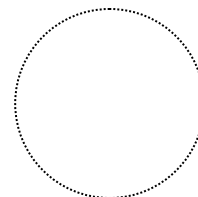
Lorenz Müller
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

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. Zuckerrübenerte) 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.
3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de 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.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Keller und sonstige Untergeschosse sind wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Wild abfließendes Wasser, Objektschutzmaßnahmen

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser (Selbstschutz) werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.

Belange des Staatlichen Bauamtes

Mit einer Einfriedung ist zum befestigten Fahrbahnrand der St 2035 ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Dem Straßengrundstück der St 2035 und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Werbeanlagen dürfen innerhalb der 20m-Bauverbotszone nicht errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.