

# Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten - West“, 4. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

## §1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt östlich der Ortslage Eisenberg und grenzt nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet „Osterreuten - West“ an. Südlich das Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2008, nordöstlich die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 43/1, 133/2, 103/3 (TF), 132/2 (TF), 135 (TF) und 134, alle Gemarkung Eisenberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Dem Bebauungsplan sind externe Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 166, Gemarkung Eisenberg, zugeordnet.

## §2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 27.11.2018. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, in der selben Fassung beigelegt.

## §3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete GE-1 und GE-2 untergliedert.
- 3.2 Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen:
  1. Gewerbebetriebe aller Art (u. a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3.3 Ausnahmsweise zulässig sind ebenfalls gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Es ist maximal eine Wohneinheit für den vorgenannten Personenkreis zulässig. Diese ausnahmsweise zulässige eine Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen, in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung dann in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z. B. wegen des Immissionsschutzes nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn-/Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
- 3.4 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.5 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind. Ebenfalls nicht zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen. Hierzu werden auch Gewerbebetriebe, die ganz

oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, gewertet, die ebenfalls ausgeschlossen sind.

- 3.6 Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.

#### §4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse, sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und § 8 der gegenständlichen Satzung. Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe um 3 m überschritten werden, sofern sie dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse.
- 4.2 Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

#### §5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 5.2 Im Baugebiet ist auch die abweichende Bauweise möglich, sofern sie sich nach den nachfolgenden Bestimmungen richtet:  
Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind auch längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, dass mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger, mindestens 8 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet auszuführen.  
Darüber hinaus sind nach maximal 40 m Gebäudelänge die Gebäude auch in der Höhenentwicklung zu gliedern. Das heißt, das nach maximal 40m Gebäudelänge der Bezugspunkt der Wandhöhe um mindestens 1,5m abgestuft werden muss.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 5.4 Ausnahme: Aus gestalterischen oder Gründen der besseren Ausnutzung der Solarenergie kann von der vorgeschlagenen Hauptgebäuderichtung abgewichen werden, jedoch nur parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze.

#### §6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb der Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben oder innerhalb der anbaufreien Zone.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze.
- 6.3 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 6.4 Die Außengestaltung der Garagen muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
- 6.5 Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

§7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.2 In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. *Hinweis:* Abstand und Art der Bepflanzung entlang des Einwirkungsbereiches der DB-Strecke bzw. des Eisenbahnbetriebes müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.
- 7.3 Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen.
- 7.4 Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Pflanzliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.5 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.  
*Hinweis:* Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Ausführungen hierzu im Kommentar Simon zur BayBO wird verwiesen.
- 7.6 Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten entlang der Planstraße kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 7.7 Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.8 Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „\*) ist zu beachten.

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn\*), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn\*), Fagus sylvatica (Rotbuche\*),  
Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winter-Linde\*)

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle\*), Alnus incana (Grau-Erle\*),  
Carpinus betulus (Hainbuche\*), Prunus avium (Vogelkirsche\*), Prunus padus (Traubenkirsche),  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Artenliste Obstbäume, empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
**Apfel:** Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel,

**Birne:** Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle,

**Zwetschge:** Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge,

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm  
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),  
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Beerensträucher:

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein),

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blauadeflige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

## 7.9 Ausgleichsflächen und Kompensation

Die Eingriffsfläche entspricht der neu zu überbauenden Fläche von ca. 2,59 ha.

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 1,03 ha an Ausgleichsflächenbedarf.

Im Geltungsbereich werden 3414 m<sup>2</sup> an Ausgleich erbracht (Natürliche Bachlaufgestaltung, Rückhaltebecken als Teich). Die Maßnahmen erfolgen gemäß der Beschreibung unter 6.4 der Begründung.

Vorgesehen sind extern durch das Ökokonto auf der Fl. Nr. 166, GMK Eisenberg: 6928 m<sup>2</sup>, Hier finden gemäß Ökokonto auf Flächen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Verbesserung statt: Extensivierungsflächen von 8740 m<sup>2</sup>, Böschungsabflachung zum Bach mit 220 m<sup>2</sup> (Faktor 1,5 = effektiv 330 m<sup>2</sup>).

Die Details der Berechnung sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ausgleichsflächenberechnung, Ausgleichsflächen Flur 166, Ausgleichsflächen im Geltungsbereich), erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 12./14.09.2018, zu entnehmen.

§8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

## 8.1 Für das Gewerbegebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Max. Giebelbreite	Max. WH	Max. Firsthöhe	Dachform und -neigung
GE-1	17 m	6,00 m	10,00 m	12° - 24° als SD 05° - 18° als PD 05° - 20° als PD
GE-2	17 m	10,00 m	14,00 m	12° - 24° als SD 05° - 18° als PD 05° - 20° als VPD

Erklärungen:

SD = Satteldach, PD = Pultdach,

VPD = Versetztes Pultdach: Es sind versetzte Pultdächer zulässig, die zur Mitte des Gebäudes ansteigen und wie bei einem Satteldach einen First ausbilden. Dabei kann ein Höhenversatz von bis zu 1,5 m entstehen. Versetzte Pultdächer die zur Mitte des Gebäudes abfallen sind unzulässig.

WH = Wandhöhe; die Wandhöhe wird definiert als senkrechte Entfernung von (Bezugspunkt) Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante (OK) Dachhaut in der Verlängerung mit der Außenwand, senkrecht gemessen.

FH = Firsthöhe; die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Rohboden im Erdgeschoss bis OK First. Der Rohfußboden im Erdgeschoss darf maximal 0,25 m über der natürlichen bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

## 8.2 Es sind Satteldächer, Pultdächer, und versetzte Pultdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen.

Solaranlagen sind flächig und harmonisch auf der Dachfläche integriert – parallel zur Dachfläche, mit maximal 0,20 m Abstand - zu gestalten.

- 8.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.4 Bauliche Gestaltung:  
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun).  
Bei der Außengestaltung sind nur Außenwände mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem nicht reflektierendem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz oder in Holzfarben erlaubt.
- 8.5 Von der Regelung unter Ziffer 8.4 kann bei einem Flächenanteil je Fassadenfläche von 20% abgewichen werden.
- 8.6 Die Dacheindeckung hat mit braun-rotem oder anthrazitfarbenen, nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind in der Dachfläche zu integrieren und dürfen nur maximal 0,15m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständungen sind unzulässig.
- 8.7 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

#### §9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Lagerplätze / Oberflächenwasser

- 9.1 Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Holzzäune aus senkrechten Latten mit Rundholzpfosten zulässig, die nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung sein dürfen. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein. Der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
- 9.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer in der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue und grüne Maschendrahtgeflechte oder Zäune aus Stabgitter, jeweils mit verzinkten Stahlrohrpfosten bis 2,10 m Höhe zulässig, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens 15 cm Bodenfreiheit sind hier hierzu nötig.
- 9.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Stützmauern sind zulässig. Erlaubt sind Aufschüttungen, die für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
- 9.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 9.5 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
- 9.6 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
- 9.7 Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 9.8 Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 9.9 Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.
- 9.10 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen. Entlang der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche ist ein Erdwall (max. 0,3 m hoch und max. 1 m breit) zur Ableitung von Hangwasser vorgesehen. Am nördlichsten Punkt des Erwalls geht dieser in eine Ableitung für das Wasser zum „Schönen Bach“ über (s. Planzeichnung).

- 9.11 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

### §10 Werbeanlagen

- 10.1 Auf den einzelnen Grundstücken gelten die nachfolgenden Vorschriften zu Werbeanlagen:
- 10.2 Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 10.3 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Staatsstraße St2008 oder der benachbarten Eisenbahntrasse gerichtet sein.
- 10.4 Beleuchtungen von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energiesparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
- 10.5 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

### §11 Immissionsschutz

- 11.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$  tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent von  $L_{EK} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$  nachts (22:00 h – 6:00 h) nicht überschreiten.
- 11.2 Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung  $L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j$  (dB) erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.  
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.  
Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 11.3 Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Abweichend hiervon sind die maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 zu bilden.  
Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen, für die die Lärmpegelbereiche  $\geq III$  gelten.
- 11.4 Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Staatsstraße 2008 zugewandten Seite liegen.
- 11.5 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen, die näher als 25 m von der Gleismitte errichtet werden, zur Belüftung notwendige Fenster in Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite liegen.
- 11.6 Alternativ können Schallschutzfenster eingebaut werden. Eine fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, ist dann zu gewährleisten.

- 11.7 Absätze 4 – 6 gelten nicht für Wohnungen, die durch ausreichend große vorgelagerte Betriebsgebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.
- 11.8 Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- 11.9 Immissionen durch Schwingungen  
Auf Grund der Nähe zum Bahngleis und dem damit verbundenen Schienenverkehr kann es zu Erschütterungen im Untergrund kommen. Gebäude in Abstand bis zu 40 m zur Bahnlinie sind so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden. Im Bereich bis 40 m um den Schienenbereich wird daher ein entsprechendes Gutachten gefordert, bei dem diese Immissionen zu berücksichtigen sind. Der Nachweis durch das Gutachten ist den Genehmigungsunterlagen beizufügen.

## §12 Hinweise und Empfehlungen

- 12.1 Denkmalpflege  
An das Plangebiet angrenzend liegt das Bodendenkmal einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Denkmal-Nr. 248754, Aktennummer D-7-8239-0026.  
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.  
*Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.*
- 12.2 Hinweise der Kreisbrandinspektion  
Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigelegt.
- 12.3 Oberboden  
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Die Gemeinde veranlasst derzeit eine Bodenuntersuchung, um nähere Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Bodens zu gewinnen und so möglicherweise notwendige Arbeiten am Boden einschätzen zu können.
- 12.4 Bodenschutz  
Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.
- 12.5 Wasserwirtschaft  
Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.
- 12.6 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsamlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

#### §13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten-West“, 4. Änderung, tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, 13.03.2019  
Gemeinde Eisenberg



Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

