

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sontheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 27.04.2015 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286) die vorliegende

### 1. Änderung und Ergänzung sowie bereichsweise Aufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord, BA 1“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.04.2015 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss sowohl zur 1. Änderung und Ergänzung als auch zur bereichsweisen Aufhebung (Aufhebungssatzung) wurde am **05. MAI 2015** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung sowie die Aufhebungssatzung sind damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

#### Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt.

GEMEINDE SONTHEIM

05. MAI 2015

Sontheim, den .....

1. Bürgermeister A. Gänsdorfer



Rechtsverbindliche Fassung

Bekannt gemacht am 05.05.15

Mindelheim, 28.05.15

## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche 1 und 2: schwarze bzw. violette Balkenlinien) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 27.04.2015. Den Planunterlagen wurde eine Begründung beigelegt.
- 1.2.1 Der räumliche Geltungsbereich 1 für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (innerhalb der schwarzen Balkenlinie) umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 181/21 (TF = Teilfläche), 511/2 (TF) 512/5 (TF), 513/11, 513/17, 514/6, 515/3 und 515/17 (TF) jeweils der Gemarkung Sontheim.
- 1.2.2 Der räumliche Geltungsbereich 2 für die 1. Änderung und bereichsweise Aufhebung des Bebauungsplanes (Aufhebungssatzung innerhalb der violetten Balkenlinie) umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 511/2 der Gemarkung Sontheim.
- 1.3 Ein Teil der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen befindet sich außerhalb der gegenständlichen räumlichen Geltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1005, der Gemarkung Attenhausen.  
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls ein Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das in der Planzeichnung als GE-4 gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO (bzw. „Wohnungen (...)“ und „Vergnügungsstätten“) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art“) Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen, Wohnungsprostitution und dergleichen unzulässig.
- 2.3 Die Festsetzungen durch Text für die Baugebiete GE-1 bis GE-3 unter Ziffer 4.1 „Art der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord, BA1“ in der Fassung vom 23.01.2001 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 26.01.2001) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie durch die Festsetzung der Traufhöhen (TH) als Höchstmaß bestimmt.
- 3.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE-4 dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:  
Grundflächenzahl: 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II  
Traufhöhe: 6,0 m

- 3.2 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das Maß zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Bei Flachdächern mit Attika entspricht die TH der Oberkante der Attika.
- 3.2.1 Für kleinflächige, punktuelle, deutlich untergeordnete Nebenanlagen bzw. (Anlagen)Bauteile wie z.B. Siloanlagen oder Umhausungen von Filteranlagen o.ä. können ausnahmsweise auch höhere Traufhöhen zugelassen werden, soweit dies aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen erforderlich ist.
- 3.2.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des neuen Gebäudes darzustellen.
- 3.3 Die Festsetzungen durch Text für die Baugebiete GE-1 bis GE-3 unter den Ziffern 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ und 4.6 „Traufhöhe der Gebäude“ des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord, BA1“ in der Fassung vom 23.01.2001 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 26.01.2001) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

#### **§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

- 4.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Grundstücksgrenze ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.  
Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

#### **§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE**

- 5.1 Garagen, Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.1.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- 6.1 Im Baugebiet GE-4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° sowie Flach- und Pultdachformen mit einer Dachneigung von max. 12° zulässig.
- 6.2 Als Dacheindeckung sind im Baugebiet GE-4 ausschließlich Dachziegel, Betondachsteine oder Blechbedachungen aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen sowie grauen Farbtönen zulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen. Ferner sind Dachbegrünungen zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 6.3 Als Dachaufbauten sind im Baugebiet GE-4 neben betriebstechnisch erforderlicher (Anlagen)Bauteile wie z.B. Kamine, Lüfter o.ä. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung ohne Blendwirkung zulässig.

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind parallel zur Dachhaut möglichst bündig zu situieren, in harmonischer und symmetrischer Anordnung auszuführen und haben von First sowie den giebel- und traufseitigen Dachflächenaußenkanten einen Mindest- abstand von 1,00 m einzuhalten.

- 6.4 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- 6.5 Bei der Außenwandgestaltung sind grelle oder glänzende Farbgebungen bzw. Fassaden-Ausführungen mit polierten und spiegelnden Materialien (Glas als Material bleibt davon unberührt) unzulässig.
- 6.6 Werbeanlagen an Gebäuden sind im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig.
- 6.6.1 Die Größe der Werbeanlagen darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 6.6.2 Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.
- 6.6.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig und dürfen eine Höhe von 4,50 m gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 6.6.4 Beleuchtung und Werbeflächen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu keiner Zeit beeinträchtigen.
- 6.4 Die Festsetzungen durch Text für die Baugebiete GE-1 bis GE-3 unter den Ziffern 4.5 und 4.7 bzw. „Außenwandgestaltung“ und „Dachgestaltung“ in der Fassung vom 23.01.2001 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 26.01.2001) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## **§ 7 EINFRIEDUNGEN**

- 7.1 Als Einfriedungen sind Maschendraht- und Stahl-Gitterzäune zulässig. Diese dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden.
- 7.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

## **§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE**

- 8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 8.1.1 Auf den als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietsein- bzw. -durchgrünung“ festgesetzten Flächenabschnitten ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen.  
Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen, Stellplatzflächen, o.ä. genutzt werden.
- 8.2 Stell(platz)-, Lagerflächen, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -

technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).

- 8.3 Für alle Pflanzungen ist innerhalb der als private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietsein- bzw. -durchgrünung" festgesetzten Flächen ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 8.3.1 Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 7) verwiesen.
- 8.3.2 Auf den unter Ziffer 8.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 8.4 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietsein- bzw. -durchgrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung zum Anpflanzen von Strauchgehölzen eine Pflanzbindung zur Pflanzung von mindestens 20 Sträuchern je 100 m<sup>2</sup> privater Grünfläche.  
Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Strauchpflanzung ist in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen und als max. 2-reihige Bepflanzung auszuführen.
- 8.5 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietsein- bzw. -durchgrünung" im Hangbereich zwischen den Baugebieten GE-3 und GE-4 sind als Pflanzmaßnahmen ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölzpflanzungen vorzunehmen bzw. zulässig.  
Die Restfläche ist durch entsprechende Pflege- bzw. Mähmaßnahmen grundsätzlich offenzuhalten. Dabei wird eine ein- bis zweischürige Mahd empfohlen (erste Mahd nicht vor dem 01. Juli, zweite Mahd im Herbst bzw. nicht vor 01.09.).
- 8.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung (artenreiche Pflanzung) sowie die heimischen Obstgehölze.
- 8.7 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 8.8 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 8.9 Der Grenzabstand für Gehölzpflanzungen entlang der Südgrenze des Baugebietes GE-4 wird auf 1,0 m verkürzt (gemessen an der jeweiligen Stammmitte senkrecht zur Grundstücksgrenze).
- 8.10 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
- 8.11 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, verbindlich darzustellen.

Inhalt des Plans sind mind. die Größe und Bepflanzung der begrünten Grundstücksflächen, Größe und Material der befestigten Flächen sowie Höhenangaben des Geländes, der Zufahrten und Zugänge.

## **§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- 9.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden 3.665 m<sup>2</sup> an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (1.845 m<sup>2</sup> auf Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 514/6 sowie 1.820 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Grundstück Fl.-Nr. 515/3, jeweils der Gemarkung Sontheim).
- 9.1.1 Insgesamt 3.580 m<sup>2</sup> davon bzw. 1.820 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Grundstück Fl.-Nr. 515/3 sowie 1.760 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 514/6 sind bereits bzw. werden dem außerhalb des plangegenständlichen Geltungsbereiches gelegenen, nicht überplanten Bereich des seit dem 26.01.2001 rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Nord, BA 1“ zugeordnet bzw. festgesetzt. Damit verbleibt eine Restfläche von 3.665 m<sup>2</sup> – 3.580 m<sup>2</sup> = 85 m<sup>2</sup> an zuordenbaren gebietsinternen Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 514/6, Gmkg. Sontheim.
- 9.2 Zur Kompensation der in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.795 m<sup>2</sup> ermittelt bzw. festgesetzt:
- für das Baugebiet GE-4 inkl. verkehrlicher Erschließung = 2.800 m<sup>2</sup>,
  - für die überplanten Flächenbereiche der Baugebiete GE-1 bis GE-3 = 790 m<sup>2</sup> sowie
  - für die Verbreiterung der Wirtschaftswegefäche und den Rad- und Fußweg = 205 m<sup>2</sup>.
- Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.
- 9.3 85 m<sup>2</sup> des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Der restliche, 3.710 m<sup>2</sup> umfassende Teil des Ausgleichsflächenbedarfs wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und einer Teilfläche der gemeindeeigenen Ökokontofläche Grundstück Flur-Nr. 1005 der Gemarkung Attenhausen (anrechenbare Gesamtflächengröße ca. 2,25 ha) zugeordnet bzw. auf dieser festgesetzt.
- 9.4 Für die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit Zweckbestimmung „flächenhafte Extensivierung“ wird die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie eine flächenhafte Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von Extensivgrünland bzw. einer Streuobstwiese festgesetzt.
- 9.4.1 Als Optimierungs- / Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:
- abschnittsweise Artenanreicherung von ca. 1/3 der Flächen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: grobes Aufrauhren des Untergrundes mit einer Wiesenegge) .
  - Pflegeziel: ein- bis zweischürige Mahd. Die erste Mahd soll dabei nicht vor dem 01. Juli erfolgen, die zweite Mahd im Herbst (nicht vor 01.09.; Anmerkung: innerhalb der ersten ca. 5 Jahre ist voraussichtlich aufgrund der Nährstoffsituation des Bodens eine drei- bis viermalige, evtl. sogar 5-malige Aushagerungs-Mahd pro Jahr durchzuführen bzw. erforderlich).
  - der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- der Abtransport des Mahdgutes hat zwingend zu erfolgen.
- 9.4.2 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen Obstgehölze. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.  
 Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 7) verwiesen.  
 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 9.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit Zweckbestimmung „Aufbau von randlichen Hochstaudensäumen“ ist als artenreicher Hochstaudensaum / Hochstaudenflur zu entwickeln:
- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Fläche mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: je nach Möglichkeit im Hinblick auf die Topographie des Geländes, Flächen fräsen)
  - Pflege: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmahd (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
  - Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
- 9.6 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit Zweckbestimmung „Aufbau flächenhafte Strauchheckenstruktur“ besteht eine Pflanzbindung zur Anlage einer flächenhaften Strauchgehölzstruktur. Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 7) verwiesen.
- 9.6.1 Die Gehölzpflanzung ist als artenreiche Pflanzung unter Verwendung von ausschließlich autochthonem Pflanzenmaterial auszuführen. Als Pflanzraster ist ein Abstand von 1,3 x 1,3 m, versetzt auf Lücke vorzusehen. Die Strauchpflanzung ist in Gruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen auszubringen bzw. vorzunehmen. Der Abstand der ersten Pflanzreihe zu den angrenzenden Verkehrs- bzw. Wegeflächen und zum Baugebiet GE-4 hat gemessen an der Stammmitte einen Abstand von 2,0 m zu betragen.  
 Pflege: Schutz vor Überalterung / Komplettrückschnitt alle ca. 15 bis 20 Jahre; bei einem Pflegegang sollte dabei nicht mehr als 1/3 der Strauchstrukturen gleichzeitig zurückgeschnitten werden.
- 9.7 Die Herstellung sowohl der gebietsinternen als auch der gebietsexternen festgesetzten Ausgleichsfläche hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.
- 9.8 Innerhalb der gebietsinternen Ausgleichsflächen ist die Herstellung von Zauneidechsenhabitaten als Artenschutzmaßnahme für den Bau der Eisenbahnüberführung zulässig.

## § 10 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

- 10.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

- 10.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

## § 11 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

- 11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 11.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.

## § 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

## § 13 IMMISSIONSSCHUTZ

- 13.1 Zulässig im Baugebiet GE-4 sind Vorhaben (Anlagen, Betriebe, Nutzungen etc.), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Baugebiete	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
GE-4	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- 13.1.1 Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten im Umgriff des Vorhabengebietes nicht überschritten werden.  
Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.
- 13.2 Die Festsetzungen durch Text für die Baugebiete GE-1 bis GE-3 unter der Ziffer 4.15 „Immissionsschutz“ in der Fassung vom 23.01.2001 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 26.01.2001) behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## § 14 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN SOWIE -LEITUNGEN / LEITUNGSRECHTE

- 14.1 Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist nur zulässig, sofern eine unterirdische Führung im Einzelfall (z.B. aus technischen Gründen) nicht möglich ist.

14.2 Das festgesetzte Leitungsrecht auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Sontheim belasteten Flächen umfasst die Befugnis der Gemeinde Sontheim unterirdische Ver- und / oder Entsorgungsleitungen wie z.B. Kabel(trassen), Kanäle etc. herzustellen und zu unterhalten.

14.2.1 Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

## **§ 15 AUFHEBUNGSSATZUNG - GELTUNGSBEREICH 2 ZUR BEREICHSWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET NORD, BA 1“**

15.1 Der räumliche Geltungsbereich 2 für die bereichsweise Aufhebung (Aufhebungssatzung) des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung bzw. umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 511/2 der Gemarkung Sontheim.

15.2 Außerkrafttreten des Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord, BA 1“ tritt der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 2 liegende Teil des seit dem 26.01.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2001 außer Kraft.

## **§ 16 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS**

16.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplan-Änderung und – Ergänzung sowie bereichsweise Aufhebung (Aufhebungssatzung) mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

16.1 Gleichzeitig werden damit die mit den räumlichen Geltungsbereichen überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord, BA 1“ in der Fassung vom 23.01.2001 (rechtskräftig per Bekanntmachung vom 26.01.2001) durch die geänderten Festsetzungen ergänzt bzw. fortgeschrieben.

## **HINWEISE DURCH TEXT**

### **1. DENKMALSCHUTZ**

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

### Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

### Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREN GW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“, sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### 3. ABWASSERENTSORGUNG

Bei der Entsorgung des Abwassers ist die entsprechende Satzung des Abwasserverbandes Oberes Günztal zu berücksichtigen, insbesondere bzgl. der Verbotsregelungen zur Einleitung bestimmter Stoffe (§ 5) sowie einer Verwendung von Abscheidern (§ 6).

### 4. BODEN- / HOCHWASSER- & GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### Hochwasser- / Grundwasserschutz:

Für das der Ergänzung des Bebauungsplanes zugrundeliegende Baugebiet GE-4, dessen Höhenlage ca. 4 bis 5 m höher als die Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Erkheim („Erkheimer Straße“) anzusetzen ist, ist eine HQ100-Hochwassergefährdung durch die rund 450 m westlich des Gewerbegebietes Nord bzw. der Erkheimer Straße gelegene Östliche Günz grundsätzlich ausgeschlossen. Weiterhin liegen zum Grundwasserstand für den Ergänzungsbereich keine detaillierten Angaben vor. Allerdings ist aufgrund von Lage und Bestandssituation bzw. Topographie des PG sowie im Hinblick auf die Darstellung der Hydrogeologischen Situation sowohl in den Unterlagen der rechtskräftigen Planung aus dem Jahr 2001 als auch im Rahmen der Planfeststellungsunterlagen zum Neubau der EÜ und der Bahnsteige im Bf Sontheim der DB ProjektBau GmbH, München (eingereicht am 29.07.2014), davon auszugehen, dass sich der Bemessungsgrundwasserstand im Bereich zwischen mindestens ca. 6 bis 8 m unter GOK bewegen dürfte. Grundsätzlich wird dem Bauherren dennoch empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser sowie auch die Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. Eintreten von Oberflächen- oder Grundwasser in Gebäudekörper grundsätzlich dem Bauherren obliegt.

Mit Blick auf die Baugebiete GE-1 bis GE-3 (deren überbaubare Grundstücksflächen liegen allerdings außerhalb des plangegenständlichen räumlichen Geltungsbereiches) wird ergänzend darauf hingewiesen, bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit zu beachten sowie ggf. eine Erstellung von Bauwerksabdichtungen zu berücksichtigen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

### Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation der im Westen und Nordwesten angrenzenden Flächen sowie dem landwirtschaftlichen Gehöft ca. 500 m westlich des Planungsgebietes ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

### Bahnbetrieb / Bahnlinie Buchloe-Lindau

Die im Zusammenhang mit der Bahnlinie stehenden immissionsschutzfachlichen Fragestellungen bleiben, sofern deren Abarbeitung insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die letztlich im Baugebiet GE-4 konkret stattfindende Nutzung grundsätzlich überhaupt einer Erfordernis bedürfen, im plangegegenständlichen Fall dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

Immissionen wie Erschütterungen, sekundärer Luftschall, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Bei der Gebäudeausführung sind ggf. entsprechende Lärmschutz- / Erschütterungsschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Rahmen der Planung und dem Bau von Gebäuden ist auf einen ausreichenden Schutz vor Erschütterungsimmissionen sowie ggf. Auswirkungen von sekundärem Luftschall zu achten (die vorgegebenen Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterung im Bauwesen“ Teil 2 „Einwirkung auf Menschen im Gebäude“ sind entsprechend einzuhalten). Ob und welche Maßnahmen erforderlich sind, hängt von der Art der Gründung, dem Gebäudetyp und der Ausbildung der Decken in den Gebäuden sowie von weiteren Parametern wie den tatsächlichen Baugebiets-Nutzungen ab. Abschließende Festlegungen / Festsetzungen von konkreten technischen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung werden im gegenständlichen Planungsfall als nicht sinnvoll bzw. zielführend erachtet und sind letztlich auch nicht möglich.

## 6. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) – ausreichend über 2 Stunden – nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

## 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Für den Bereich der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Baugebietsein- bzw. -durchgrünung sowie der gebietsinternen Ausgleichsfläche, ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben:

### **Pflanzenliste**

#### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

#### Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Grauerle)
- Betula pendula (Sand-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Juglans regia (Walnuss)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
  - Pyrus communis (Wild-Birne)
- sowie weitere heimische, standortgerechte Obstbäume / -gehölze

#### Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)  
 Frangula alnus (Faulbaum)  
 Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Salix purpurea (Purpur-Weide)  
 Salix triandra (Mandel-Weide)  
 Salix spec. (heimische Weiden-Arten)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### **8. HINWEISE IN ZUSAMMENHANG MIT DER ANGRENZENDEN BAHNLINIE**

- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Es ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Lichtraumprofils des Gleises erfolgen kann. Außerdem müssen der Abstand und die Art der Bepflanzung so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlage fallen können und der Mindestpflanzabstand nicht unterschritten wird. Der Mindestpflanzabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Mögliche Beeinträchtigungen durch bestehende Anpflanzungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu beseitigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich ist definiert in der DB-Richtlinie 836.2001 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke – Einwirkungen und Widerstände“ in Verbindung mit der DB-Richtlinie 800.0130, Anhang 2, „Netzinfrastruktur Technik entwerfen; Streckenquerschnitte auf Erdkörpern, Ermittlung des Schotterfußpunktes“.

Wird in die Standsicherheit der Betriebsanlagen eingegriffen (z.B. Abgrabungen im Druckbereich des Betriebsgleises), dann sind gemäß DB Richtlinie 836.4305 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen bzw. ist durch den Bauherrn ein geprüfter statischer Nachweis von einem vom Eisenbahn-Bundesamt zu-

gelassenen Prüfstatiker vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Gleise, etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

- Bei Überschwenkung von Betriebsanlagen der Deutschen Bahn Netz AG bei einem Kran- oder Baggereinsatz ist eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen. Die Beantragung hat mindestens acht Wochen vor Kranaufstellung zu erfolgen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement I.NF-S(M), Richelstraße 1, 80634 München, Herrn Prokop Tel. 089/1308-72708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung, die im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb stehen, sind zu jeder Zeit zweifelsfrei zu gewähren. Vorhandene Leitungen, Kabel, Bahngräben und Tiefenentwässerungen der Deutschen Bahn sind nicht zu überbauen und dürfen auch während der Bauphase nicht beschädigt werden. Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase zu jeder Zeit gewährleistet sein. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

- Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Wegen der den betroffenen Bereich eventuell tangierenden Bahnanlagen und Leitungen ist vor Baubeginn im Rahmen einer „Spartenabfrage“ die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München zu beteiligen.

- Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.

- Beleuchtung und Werbeflächen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu keiner Zeit beeinträchtigen. In der Nähe der Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr sind für die Beleuchtung (Baustellen-, Zufahrts-, bzw. Parkplatzbeleuchtung, etc.) grundsätzlich entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen sind „Bahn gelistete Leuchten“.

- Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Entwässerung von Baugrundstücken darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Eine Ableitung oder einer Zuleitung in Bahnentwässerungsanlagen bedarf einer gesonderten Prüfung und Genehmigung.

- Kabelmerksteine und Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherren neu einzumessen und zu setzen.

- Veränderungen und Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen der DB AG und mit ihr verbundenen Unternehmen, dürfen nicht ohne Genehmigung des Anlagenverantwortlichen erfolgen.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zum Bahngrund hin sind einzuhalten.
- Geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind bei Bedarf von und auf Kosten der einzelnen Bauwerber zu ergreifen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die vom Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
- Bestehende Rechte der Deutschen Bahn auf einzelnen Grundstücken bleiben unberührt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass alle weiterführenden Planungen (konkrete Bauvorhaben etc.) im Einflussbereich der Bahn (bis ca. 60 m Abstand zur Bahn) zur Einsichtnahme und Prüfung der Deutschen Bahn vorgelegt werden müssen.

## 9. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Memmingen zu stellen.

## 10. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Regelmäßig oder in größeren Mengen anfallende Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

### Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Unterallgäu SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

Im Fall des Baugebietes GE-4 erfolgt die Bereitstellung im Bereich der dem Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet südöstlich vorgelagerten Wendeanlage (Durchmesser 23,0 m).

## 11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sontheim sind einzuhalten.