

Fassung vom 15.02.2024

Gemeinde Weißensberg

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen Inhalte	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)	19
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	21
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	22
6	Hinweise und Zeichenerklärung	23
7	Satzung	29
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	31
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	34
10	Begründung – Sonstiges	39
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	40
12	Begründung – Bilddokumentation	41
13	Verfahrensvermerke	42

1 **Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen Inhalte**

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Redaktionelle Vorbemerkung

Festsetzungen, die durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" ergänzt werden, sind in *kursiver Schrift* gesetzt und beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsgeltungsbereich.

Die ursprünglichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind in nicht-kursiver (aufrechter) Schrift gesetzt. Sie sind nur zur Erleichterung des Verständnisses aufgenommen. Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg".

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 1, es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden luftverunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und Fast-Food-Restaurants im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE_{e1} sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 50 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 2, es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden luftverunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig

(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und Fast-Food-Restaurants im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE_{e2} sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.3

GE_{e3}

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 3, es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden luftverunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und Fast-Food-Restaurants im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE_{e3} sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.4 Vorgaben für die Berechnung der Immissions-Kontingente L_{IK}

Bei der Berechnung der Immissions-Kontingente aus den Emissions-Kontingenten sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- Immissionsorte: Fl.-Nrn. 313/1 und 766/4; jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.5 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.7 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.8 H m

Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bestimmung der Gesamthöhe: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Gebäudes.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe des Hauptgebäudes liegen, ist eine "effektive Gesamthöhe des Hauptgebäudes" entsprechend den Anteilen des Hauptgebäudes (Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO), die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9 Höhe von technischen Anlagen *Die Höhe von technischen Anlagen und deren Einhausung in Form von Dachaufbauten darf die festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes um maximal 4,00 m überschreiten.*

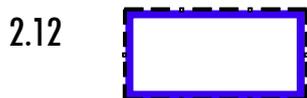
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.10 Höhe von Werbeanlagen Die Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes, abzüglich 2,00 m bzw. die festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.11 a **Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 100,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)



Baugrenze;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 1; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen

und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- nicht überdachte Stellplätze
- Verkehrsflächen
- unterirdische Leitungen
- Anlagen zur Regenrückhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 2; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- nicht überdachte Stellplätze
- Verkehrsflächen
- unterirdische Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

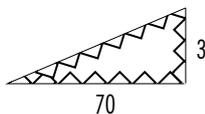
2.15



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 3; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig. Zulässig sind ausschließlich unterirdische Leitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

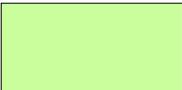
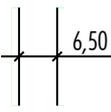
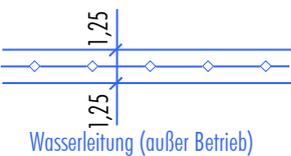
2.16



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.17  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier gemeindliche Wasserleitung mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
 - über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
 - Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
 - Lagerung schwer transportabler Materialien
 - sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
 - Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)
- 2.22  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 1-kV-Strom-

kabel der EGS Schlachters

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.23



Telekommunikationsleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.24

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.25

Versorgungstreifen

In den Baugebieten ist ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:

- Breite 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
- Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
- Unzulässigkeit von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)

2.26

Niederschlagswasser in den Baugebieten

In den Baugebieten ist das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen und die befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfällt, über geeignete, im Rahmen der Bauausführung herzustellende Anlagen zur Regenrückhaltung zu drosseln. Die Bereiche sind als naturnahe wechselfeuchte Wiesenfläche mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus

Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.27



Private Grünfläche als Eingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.28 Bodenbeläge in den Baugebieten

In den Baugebieten sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.29



Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Weißensberg zur Unterbringung von Schmutzwasser- und Frischwasserleitungen;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.30



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Weißensberg zur Unterbringung von Regenwasserleitungen;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{W, res}$ von mindestens 40 dB(A).
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind auf die der Bundesautobahn A 96 abgewandte Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Büroräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches

Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A).

- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume) sind auf die der Bundes-Straße B 12 und der Bundes-Autobahn A 96 abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Innenhof) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.33



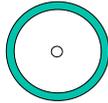
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 3** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) bis 70 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Ruheräume ein erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB(A).
- Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind auf die der Bundes-Straße B 12 und der Bundes-Autobahn A 96 abgewandten Gebäudeseiten (z.B. Innenhof) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung

von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

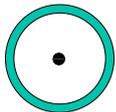
2.34



Zu pflanzender Baum, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.36

Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm sowie Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher und kleinkronige Bäume, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Zusätzlich zu den gemäß der Planzeichnung zu pflanzenden Bäumen ist für jeweils sechs offene Stellplätze ein Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Neupflanzungen von Bäumen entlang der B 12 ein Abstand von min. 8,00 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- Die Parkflächen sind durch teilversiegelte Beläge als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. lehmgebundene

Splitt-Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.).

- Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja-Hecke, Fichten-Hecke) sind unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>

Alpen-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Rosa pendulina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37

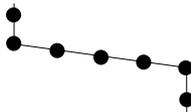


Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**

Die vorhandene heimische Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.38



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

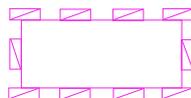
2.39



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" der Gemeinde Weißensberg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.40



*Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" der Gemeinde Weißensberg.*

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" (Fassung vom 24.03.2010) werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" ergänzt. (§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

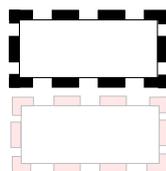
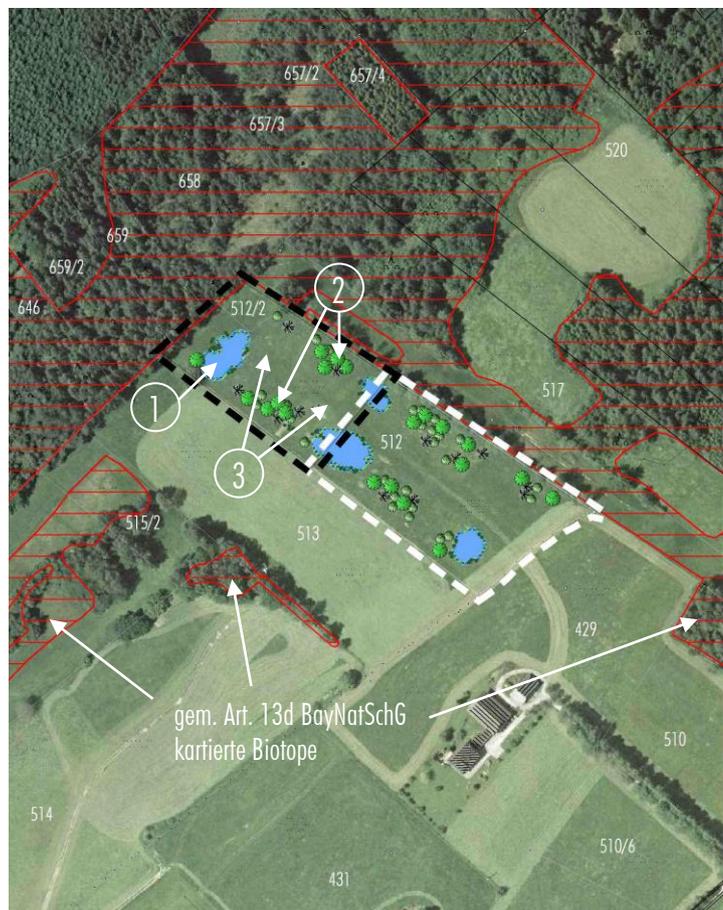
3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsfläche/-maßnahme)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf den Fl.-Nrn. 512 (Teilfläche) und 512/2 der Gemarkung Hergensweiler (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der diesem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme

verbleibende Ausgleichsfläche (wird dem Ökokonto der Gemeinde Weißensberg gutgeschrieben)

- ① In den Mulden: Anlage von Amphibien-Laichgewässern bzw. Entwicklung von Nasswiesen (je nach Bodenbeschaffenheit) durch Abgrabungen und Schließung der Drainagen
in den Verlandungszonen der Gewässer: Entwicklung einer standortgerechten Vegetation aus Hochstauden und Gräsern
- ② Auf den Erhebungen: Pflanzung vielfältig strukturierter Feldgehölze mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern
- ③ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch ein- bis zweischürige Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor Ende Juni) mit anschließendem Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.3 Materialien** Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (d.h. Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Wenn die Werbeanlage aus einem Schriftzug besteht, dann sind für die Berechnung deren Fläche nur die Schrift-Quadratmeter maßgeblich. Auf das Dach aufgeständerte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Farben und Gestaltung der Werbeanlagen, die zu einer Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken, sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche freistrahrende Lichtwerbung sind nicht zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5

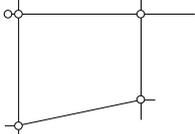
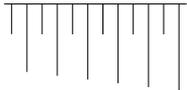
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Feldgehölz im Sinne des Art. 13e des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.8 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.9  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier gemeindlicher Abwasserkanal (siehe Planzeichnung);

- 6.10 Gemeindliche Stellplatz-Satzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.11 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. In Abhängigkeit von der Lage des Gebäudes kann es deshalb erforderlich werden, die Gebäude mit einem grundwasserdichten Untergeschoß auszuführen.
- 6.12 Niederschlagswasser und Bodenschutz** Den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
- Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.
- 6.13 Bau-Beschränkungszone** Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A 96 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen bzw. Beleuchtungen der Gebäude, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahngrund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Ein-

zelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten sowie der Autobahndirektion Süd erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO). *Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrter bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 FStrG bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, /erheblich geändert oder/ anders genutzt werden sollen und keiner Baugenehmigung oder Genehmigung nach anderen Vorschriften bedürfen, der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes.*

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen Privilegierungen möglich sind, diese jedoch nicht von einer gesonderten Antragsstellung, ggf. im Rahmen der Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes im Baugenehmigungsverfahren, entbindet.

6.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" - Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3m, die lichte Höhe mindestens 3,50m betragen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. *Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare*

Löschwasserentnahme erst in 300m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20m, von mehr als 7,20m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichender Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen

Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

6.15 Ergänzende Hinweise

Laut der Baugrunduntersuchung der ICP-Ingenieurgesellschaft vom 12.11.2008 besteht der Untergrund des Baugebietes aus teilweise breiig-weichen und sehr heterogen zusammengesetzten Auffüllungen und Verwitterungsböden bzw. Moorböden. Erst weiter im Untergrund ist eine Zunahme der Festigkeit auf halbfest zu verzeichnen. Bei einer konventionellen Flachgründung würde die Gründungssohle demnach in die teilweise sehr weichen Böden zu liegen kommen. Diese Böden sind für Gründungszwecke nicht geeignet. Die Gründung muss daher an den tragfähigen Untergrund angebunden werden. Als Verfahren kommen hierzu insbesondere Pfahlgründungen und die Rüttelstopfverdichtung in Betracht.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch 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. 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-

schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Weißensberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf freier Strecke gem. § 33 StVO mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu klären.

6.16 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.17 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" in öffentlicher Sitzung am 22.02.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.02.2024

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 15.02.2024. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 15.02.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 24.03.2010, Satzungsbeschluss am 27.05.2010,) innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches werden durch die nunmehr anders lautenden Inhalte ergänzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

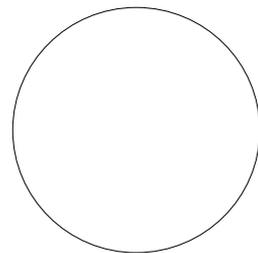
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

8.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich westlich des Ortsteils Wildberg im Kreuzungsbereich zwischen der Autobahn A 96 ("Lindau – München") und der Bundesstraße B 12. Er befindet sich im südlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes "Wildberg" und wird im Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Schwätzen begrenzt. Im Osten schließt die bestehende Bebauung von Wildberg an. Im Süden des Änderungsbereiches verläuft die B 12 Richtung Lindau (B) bzw. Hergensweiler.

8.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 313 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.

8.2.1.2 Das Plangebiet wird derzeit als Gewerbegebiet genutzt.

8.2.1.3 Innerhalb des zu ändernden Bereiches befindet sich bereits ein gewerblich genutztes Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.4 Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches fällt relativ gleichmäßig um 2,00 m von Nordwesten nach Südosten ab.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes in dem Bereich maßvoll zu ermöglichen. Diese geplante Erweiterung ist auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept lässt keine Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhen durch technische Anlagen oder die Möglichkeit der Errichtung eines Hochregallagers mit entsprechend notwendiger Höhe zu. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll hier eine maßvolle Aufweitung der rechtsverbindlichen Festsetzungen stattfinden, um die Errichtung der geplanten Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde hat sich mit den Gegebenheiten vor Ort auseinandergesetzt und hält eine solche Anpassung in dem konkreten Bereich des Gewerbegebietes für vertretbar. Weiterhin stellt das Unternehmen einen bedeutsamen Arbeitgeber in Weißensberg dar. Die Gemeinde hat deshalb ein dringendes Interesse daran, dem verwurzelten Familienunternehmen zur Aufrechterhaltung der wirtschaftlich notwen-

digen Abläufe eine geeignete Weiterentwicklung des Bestandsbetriebes zu ermöglichen.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.2 Die Gemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Westen und Süden sind die notwendigen Abstandsflächen zur Autobahn und zur B 12 hin als Grünflächen dargestellt. Außerdem sind entlang der Autobahn Immissionsschutzanlagen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht im Westen und Südosten eine Eingrünung der dargestellten Gewerbeflächen vor. Die vorliegende Bebauungsplanänderung belässt die ursprüngliche Art der Nutzung (Gewerbegebiet (GE)). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" erfüllt damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

8.2.3.3 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Systematik der Planung

8.2.4.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche wird nicht erhöht und ist weiterhin unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.2 Der geänderte Bebauungsplan basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird für einen Teilbereich lediglich ergänzt. Die Systematik der Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

8.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundla-

gen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Die Erhöhung der Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes in Verbindung mit einer Nutzungskordel schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines Hochregallagers in einem städtebaulich vertretbaren Maße. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

8.2.5.2 Durch die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Gesamtgebäudehöhe durch die Höhe von technischen Anlagen in Form von Dachaufbauten wird der Bauherrschaft eine durch das Hauptgebäude vollständige Ausnutzung der Gesamtgebäudehöhe ermöglicht und damit mehr Flexibilität erreicht. Der Wert orientiert sich hierbei auf konkrete Planungen des Bauvorhabens. Diese ist dabei ebenfalls nachvollziehbar und durch Außenstehende kontrollierbar.

8.2.6 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

8.2.6.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Gewerbe- und/oder Verkehrslärmimmissionen sind nicht erkennbar.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs.2 Nr.1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs.3 Satz5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. §13a Abs.1 Satz2 Nr.1 BauGB i. V. m. §13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteiles Wildberg der Gemeinde Weißensberg, im Kreuzungsbereich zwischen der Autobahn 96 und der Bundesstraße 12. Es wird im Norden und Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Schwatzen begrenzt. Im Osten schließt die bestehende Bebauung von des Ortsteiles Wildberg an.

9.2.1.2 Für den Bereich besteht bereits Baurecht, daher sind für die nachfolgende Bestandsaufnahme die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" in der Fassung vom 24.03.2010 anzunehmen, auch wenn diese noch nicht vollumfänglich umgesetzt sind.

9.2.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Innerhalb des Plangebietes ist gewerbliche Bebauung vorhanden, daher sind große Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. In den Randbereichen südwestlich, südlich und südöstlich kommen unversiegelte Grünflächen vor, die aufgrund der intensiven Mahd artenarm ausgeprägt sind. Innerhalb der Grünflächen stocken einzelne standortheimische Laubgehölze. Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Nutzung und der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen nicht vorhanden. Für artenschutzrechtlich relevante

Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Die Attika der Gebäude ist nicht für Fledermäuse geeignet. Relevante Vogelarten sind aufgrund der Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

9.2.1.4 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein gem. Art. 16 BayNatSchG geschütztes Biotop ("Feldgehölz"), welches im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt wurde. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.1.5 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Innerhalb des Plangebietes ist gewerbliche Bebauung vorhanden, daher sind große Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. In den versiegelten Bereichen können die Böden ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Durch die Nutzungen im Gebiet sind auch die Böden in den unversiegelten Bereichen (Grünflächen) hinsichtlich ihrer vertikalen Schichtung und Zusammensetzung stark anthropogen überformt und nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Dennoch können die Böden in diesen Bereichen ihre Funktion zum Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) sowie zum Rückhaltevermögen für Schwermetalle noch in gewissem Umfang erfüllen.

9.2.1.6 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut. Aufgrund der Versiegelung ist die Versickerungsleistung eingeschränkt. In den unversiegelten Bereichen kann das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden höchstens in geringem Umfang versickern. Im Rahmen der gewerblichen Nutzungen kommt es bereits zu anfallenden Abwässern. Ein Anschluss an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gegeben. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage der Stadt Lindau (B) zugeführt. Das über die Dachflächen und die befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Anlagen zur Regenrückhaltung gedrosselt in einen Regenwasserkanal eingeleitet, welcher entlang der Autobahn dem weiter südlich bestehenden Vorfluter zugeführt wird.

9.2.1.7 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Im Bestand sind keine ausreichend großen Freiflächen vorhanden, die in nennenswertem Umfang Kaltluft produzieren. Die für die Kaltluftproduktion relevanten Flächen sind die nördlich und südlich des Plangebietes jenseits der Verkehrswege gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die wenigen Gehölzbestände innerhalb des überplanten Bereiches produzieren nur in geringem Umfang Frischluft und tragen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung geringfügig zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Nutzungen und Verkehrswege innerhalb und

im Umfeld der Planung kommt es bereits zu einer gewissen Schadstoffanreicherung in der Luft. Insbesondere durch die stark befahrene A 96 und die B 32 ist die Luftqualität im Planungsgebiet vorbelastet. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes kann es zu vorübergehenden u. U. belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigung) kommen.

9.2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet liegt im Westallgäuer Hügelland und befindet sich westlich des Ortsteiles Wildberg der Gemeinde Weißensberg, im Kreuzungsbereich zwischen der Autobahn 96 und der Bundesstraße 12. Es wird im Norden und Westen von der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Schwatzen begrenzt. Im Osten schließt die bestehende Bebauung des Ortsteiles Wildberg an. Innerhalb des Plangebietes ist gewerbliche Bebauung vorhanden, daher sind große Teile durch Bestandsgebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Ökologisch bedeutsame oder landschaftsästhetische Elemente sind innerhalb des überplanten Gebietes nicht vorhanden. Durch die aktuelle Nutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Naherholung. Blickbeziehungen bestehen vor allem in südliche Richtung, hier ist aufgrund des abfallenden Geländes in Richtung Bodensee und der weitestgehend offenen Landschaft noch eine gute Einsehbarkeit gegeben. Die Bebauung innerhalb des überplanten Bereiches beschränkt wiederum die Blickbezüge aus südlicher Richtung auf den Drumlin nördlich von Wildberg.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg":

Im Rahmen der 1. Änderung soll eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um 4,00 m für Technikräume und die flächenbegrenzte Erhöhung der Gebäudehöhe zum Zwecke der Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht werden. Darüber hinaus sind keine Änderungen innerhalb des Plangebietes angedacht.

9.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Änderung betrifft ausschließlich bereits bebauute Bereiche, daher ergeben sich hierdurch keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume und die Biologische Vielfalt. Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

9.2.2.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das gem. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop ("Feldgehölz") im westlichen Plangebiet bleibt

weiterhin als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund der unwesentlichen Inhalte der 1. Änderung ist das Biotop hiervon nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

9.2.2.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Inhalte der 1. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich bereits versiegelte Flächen betroffen sind. In den unversiegelten Bereichen des Plangebietes können die Böden auch weiterhin in gewissem Umfang ihre Funktion zum Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) sowie zum Rückhaltevermögen für Schwermetalle erfüllen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen.

9.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Inhalte der 1. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser. Die anfallenden Abwassermengen erhöhen sich nicht oder nur unwesentlich und werden wie bislang abgeleitet. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bleibt unverändert. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich bereits versiegelte Flächen betroffen sind. Daher ergeben sich keine Veränderungen in Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate.

9.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Inhalte der 1. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft. Es kommt nicht zu Neuversiegelungen, da ausschließlich bereits versiegelte Flächen betroffen sind. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und tragen auch weiterhin in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei. Auch deren temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung bleibt bestehen. Veränderungen hinsichtlich der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Von den im Umfeld des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Nutflächen kann es auch weiterhin zu vorübergehenden u. U. belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung) kommen.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Inhalte der 1. Änderung ergeben sich innerhalb des Plangebietes leichte Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die ermöglichte Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um 4,00 m für Technikräume und die flächenbegrenzte Erhöhung der Gebäudehöhe zum Zwecke der Errichtung eines Hochregallagers wird auch die Gebäudekubatur stellenweise geringfügig erweitert. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, da die Inhalte der Änderungen als geringfügig bezeichnet werden können und dem Plangebiet diesbezüglich keine besondere Bedeutung zukommt. Ökologisch bedeutsame oder landschaftsästhetische Elemente sind von der 1. Änderung nicht betroffen. Für die

Naherholung im weiteren Umfeld des Plangebietes lassen sich keine Beeinträchtigungen ableiten. Die Blickbeziehungen in südliche Richtung bleiben unverändert. Jedoch werden die Blickbezüge aus südlicher Richtung auf den Drumlin nördlich von Wildberg weiter eingeschränkt. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet sind diese Auswirkungen jedoch ebenfalls als nicht erheblich einzustufen.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Da bis auf die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen um 4,00 m für Technikräume und die flächenbegrenzte Erhöhung der Gebäudehöhe zum Zwecke der Errichtung eines Hochregallagers keine Änderungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, bleiben die grünordnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert bestehen. Es werden darüber hinaus keine über die Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (bauplanungsrechtlicher Bestand) hinausgehenden, grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen.

Begründung – Sonstiges

9.3 Umsetzung der Planung

9.3.1 Wesentliche Auswirkungen

9.3.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

9.3.2 Erschließung

9.3.2.1 Abwasserbeseitigung durch: Gemeinde Weißensberg

9.3.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

9.3.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

9.3.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

9.3.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

9.3.3 *Zusätzliche Informationen*

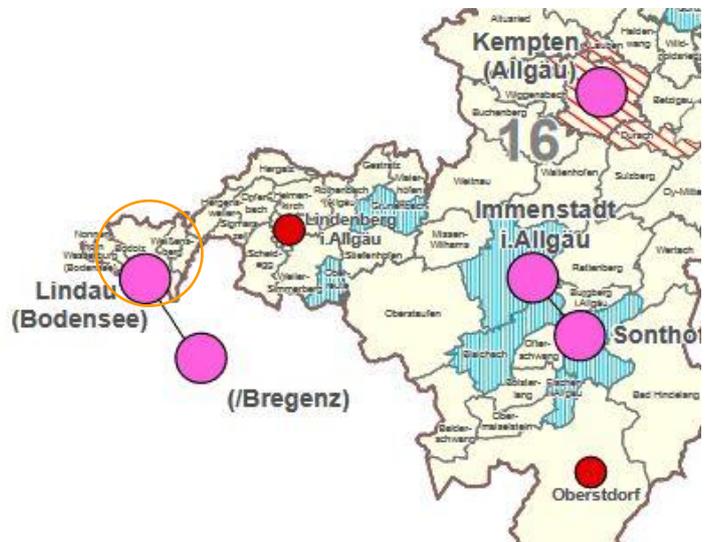
9.3.3.1 *Planänderungen*

9.3.3.2 *Bei der Planänderung vom 15.02.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.*

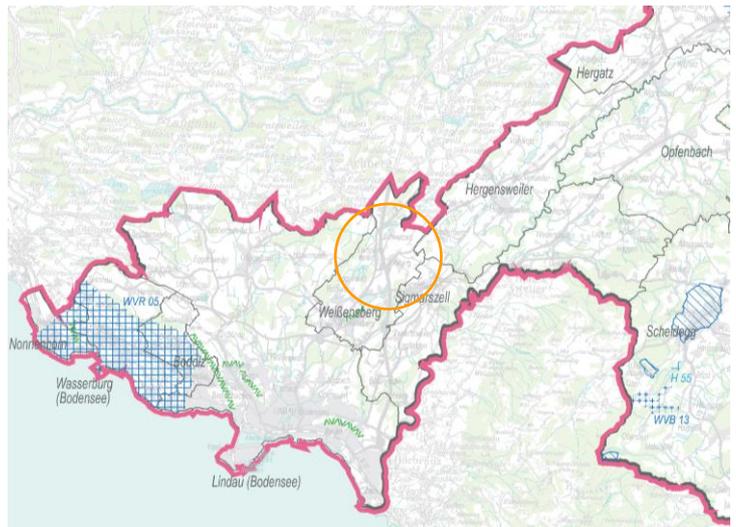
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.02.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.02.2024 enthalten):

- Hinweise ergänzen*
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen*

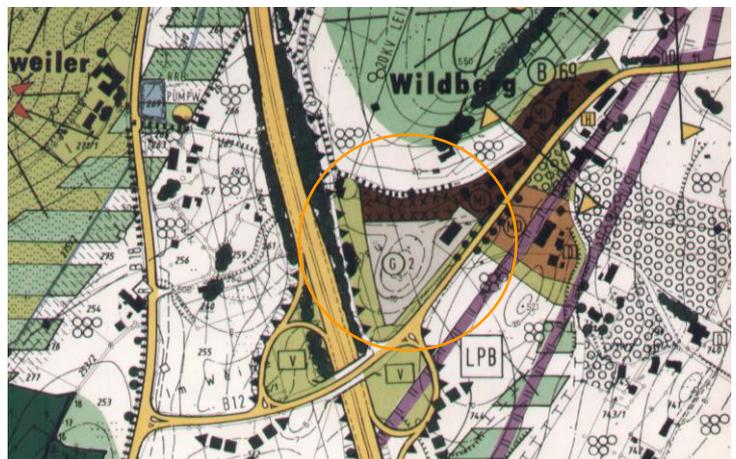
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 2 "Siedlung und Versorgung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von Südwesten auf
das Änderungsgebiet mit
dem Bestandsgebäude
(Quelle: Google Street
View, Oktober 2022)



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2023. Der Beschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.11.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.11.2023).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 12.10.2023; Entwurfsfassung vom 12.10.2023; Bekanntmachung am 10.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den 26.02.2024

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.11.2023 (Entwurfsfassung vom 12.10.2023; Billigungsbeschluss vom 12.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.02.2024.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" in der Fassung vom 15.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wildberg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den 15.03.2024

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 12.10.2023

Plan geändert am: 15.02.2024

Planerin:

.....

(i.A. J. Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin.