

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
„Gewerbepark Pfaffenhausen – Salgen BA 3“

SATZUNG

Fassung vom 7. Juni 2019

Auftraggeber:

Zweckverband
Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen
Hauptstraße 34
87772 Pfaffenhausen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeines	3
Textliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1 Gewerbegebiet	4
1.2 Zulässig im GE 1 und GE 1 sind.....	4
1.3 Nicht zulässig sind	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
2.1 Zulässige Grundfläche	5
2.2 Fertigfußbodenhöhe FOK.....	5
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	5
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen	6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Gestaltungsfestsetzungen.....	7
4.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung.....	7
4.2 Dachform.....	7
4.3 Dachneigung	7
4.4 Solare Nutzung	7
5. Sonstige Festsetzungen.....	8
5.1 Bodenmodellierung in den Grundstücken	8
5.2 Einfriedungen.....	8
5.3 Werbeanlagen	8
5.4 Leitungen.....	8
5.5 Bauweise private Stellplätze.....	9
5.6 Tiefgaragen	9
6. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	9
7. Lärm.....	10
8. Bodenschutz und Grünordnung.....	10
8.1 Freiflächengestaltung.....	10
8.2 Baugrund, Grundwasser	10
8.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	10
8.4 Pflanzempfehlungen / Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen.....	11
9. Bewehrungsvorschrift	13
10. Inkrafttreten	13
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
H1. Niederschlagswasserbehandlung.....	14
H2. Versiegelung.....	14
H3. Altlasten.....	14
H4. Bodendenkmäler.....	14
H5. Sonstige Hinweise	15

Präambel

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung erlässt der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen folgenden

Bebauungsplan „Gewerbepark Pfaffenhausen – Salgen BA 3“

mit integrierter Grünordnung

als Satzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Pfaffenhausen - Salgen BA 3“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 07.06.2019, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 07.06.2019
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 07.06.2019
- Begründung in der Fassung vom 07.06.2019
- Umweltbericht in der Fassung vom 07.06.2019

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässige Betriebe im GE 1 und GE 2

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind alle Betriebe entsprechend des § 8 BauNVO Abs 2 zulässig. Betriebsleiterwohnungen jeglicher Art sind unzulässig.

1.3 Nicht zulässig sind

- Im Gewerbegebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
- Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7 A des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Abs. 1 Satz 3, hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- Vergnügungsstätten.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe die eine Verkaufsfläche von nicht mehr als 800 qm aufweisen.
- Schrott verarbeitende und Schrott lagernde Betriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in allen Baufeldern $GRZ = 0,80$

2.2 Fertigfußbodenhöhe FOK

Die maximale Fertigfußbodenhöhe (FOK) des Erdgeschosses ist für jedes Quartier auf max. 1,40 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen (§ 9 Abs. 3 BauGB, siehe Nutzungsschablone).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Außenwandhöhe (WH) und Dachhöhe (FH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind im GE 1 zulässig:

WH max 14,0 m

FH max. 18,0 m

Folgende maximale Höhen sind im GE 2 zulässig:

WH max. 10,0 m

FH max. 14,0 m

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

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

Die Dachhöhe wird gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes, bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude mit maximal 100 m Gesamtlänge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Es gilt immer vorrangig die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4. Gestaltungsfestsetzungen

4.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Die Dach- und Wandgestaltung soll nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig. Bei Wandhöhen über 8 m und einer Fassadenlänge über 25 m sind im Rahmen der Bauanträge auf die Gesamtarchitektur abgestimmte Gliederungselemente nachzuweisen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.2 Dachform

Zulässig sind:

- Satteldach/ Flachdach/ Pultdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Gründächer

4.3 Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 28 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; (siehe Nutzungsschablone).

4.4 Solare Nutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Bodenmodellierung in den Grundstücken

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen. Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig.

5.2 Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstückes und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO). Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig.

5.4 Leitungen

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

5.5 Bauweise private Stellplätze

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen. Alle privaten Stellplätze sind ausschließlich auf dem Baugrundstück herzustellen.

5.6 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind zulässig.

6. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) zu beachten. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

7. Lärm

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen (Festsetzungen siehe Planzeichnung) ist im Rahmen des Bauvollzugs mittels Lärm- bzw. Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

8. Bodenschutz und Grünordnung

8.1 Freiflächengestaltung

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbeparks ist.

Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen. Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

8.2 Baugrund, Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit oberflächennahen Grundwasserflurabständen von ca. 2,5 - 3,0 m im Durchschnitt, bis zu 1,0 m bei Grundwasserhochstand zu rechnen. Bei der Bebauung der Grundstücke sind deshalb ggf. die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und die Herstellung von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel zu beachten.

8.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

8.4 Pflanzempfehlungen / Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia | (Walnuss) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Pyrus calleryana i.S. | (Chinesische Birne) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus intermedia | (Schwed. Mehlbeere) |

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)

Arten wie:

- | | |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre `Elsrijk` | (Feld-Ahorn Elsrijk) |
| <input type="checkbox"/> Amelanchier lamarckii | (Felsenbirne) |
| <input type="checkbox"/> Crataegus lavalleyi `Carrieri` | (Weißdorn) |
| <input type="checkbox"/> Malus i.S. | (Zier-Apfel) |
| <input type="checkbox"/> Prunus i.S. | (Zier-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Pyrus yedoensis | (Tokyo-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |

Pflanzliste B**Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia | (Walnuss) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aria | (Mehlbeere) |

Sträucher

Arten wie:

- | | |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| <input type="checkbox"/> Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| <input type="checkbox"/> Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| <input type="checkbox"/> Corylus avellana | (Haselnuss) |
| <input type="checkbox"/> Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| <input type="checkbox"/> Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| <input type="checkbox"/> Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| <input type="checkbox"/> Salix caprea | (Salweide) |
| <input type="checkbox"/> Sambucus nigra | (Holunder) |
| <input type="checkbox"/> Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

Pflanzliste C (Obstbäume)

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,

Arten wie:

- Berner Rosenapfel
- Jakob Fischer
- Wettringer Traubenapfel
- Brettacher
- Schweizer Wasserbirne
- Stuttgarter Geißhirtle
- Hauszwetschge
- Wagenheims Frühzwetschge

9. Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Pfaffenhausen, den

.....
Verbandsvorsitzender

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

H1. Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

H2. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

H3. Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

H4. Bodendenkmäler

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Kreisheimatpflege sind im Rahmen des Ausbaus des Wohngebietes folgende Punkte zu beachten:

- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
- Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der

fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden. Die Stadt Schwabmünchen wird im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes rechtzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das weitere Vorgehen für das gesamte Wohnbaugebiet (z.B. Sondierungen) abstimmen.

H5. Sonstige Hinweise

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich der Zweckverband vor.

Die von der Landwirtschaft bzw. den landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen sind von den künftigen Eigentümern bzw. Anwohnern des Plangebiets uneingeschränkt zu dulden. Bei nicht bebauten noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Die Mahd der öffentlichen Grünflächen sollte beim ersten Mähgang spätestens bis Ende Juni und im zweiten Mähgang Anfang September erfolgen, um die Ausbreitung des hochgiftigen Jakobs-Kreuzkrautes bestmöglichst entgegenzuwirken.

Dach- und Fassadenbegrünungen sind erwünscht und bevorzugt zu verwenden.

Natürliche Baustoffe, wie Holz und Ziegel sollten bevorzugt Verwendung finden. Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.