

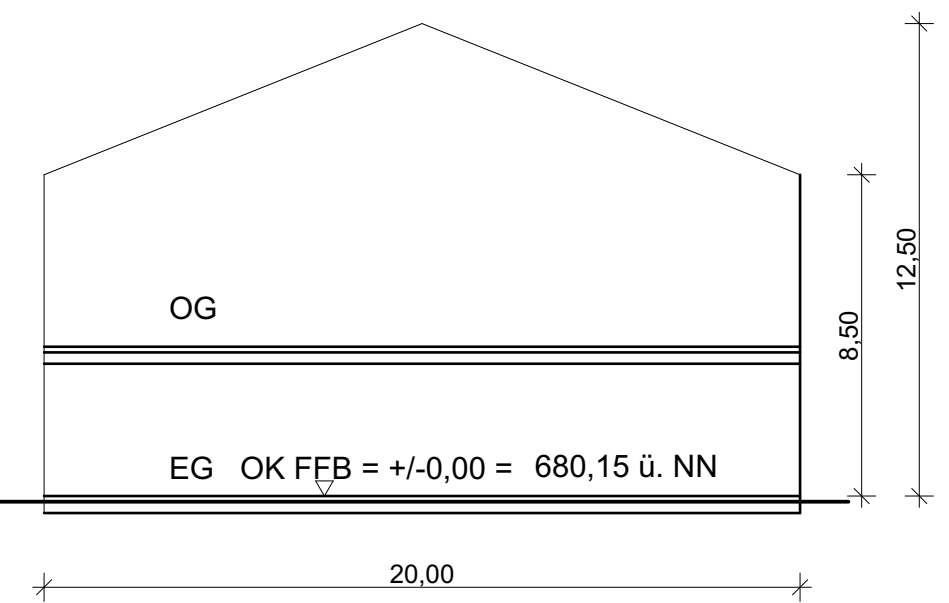


Nutzungsschablone 1		Nutzungsschablone 2		Nutzungsschablone 3	
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	MI	II
0,5	1,0	0,5	0,8	0,5	0,8
o	SD/PD/FD 5° - 22°	o	SD/PD/ 15° - 22°	o	SD/PD/ 15° - 22°

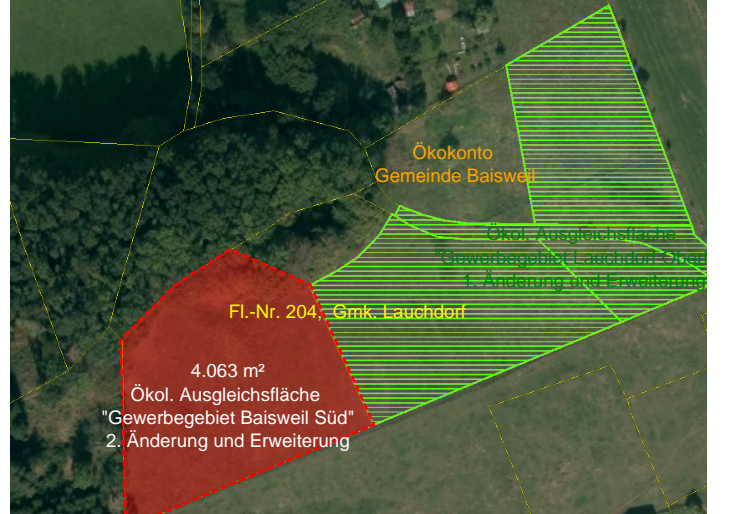
WH<sub>max</sub> = 8,50m  
 FH<sub>max</sub> = 12,00m

WH<sub>max</sub> = 6,80m  
 FH<sub>max</sub> = 10,70m

WH<sub>max</sub> = 6,80m  
 FH<sub>max</sub> = 10,70m



Schemaschnitt M 1 : 200  
Gewerbehalle



Luftbild ökologische Ausgleichsfläche unausmaßlich  
detailliertere Aussagen siehe Textteil und Umweltbericht

## 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAISSWEIL SÜD"

Die Gemeinde Baisweil, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 20.04.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 8 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd“ als Satzung.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern 213, 214, 214/2, 214/4, 214/5, 214/6, 214/7, 215, 215/2, 215/3, 215/4, 216/1, 216/2, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7 und 216/8 sowie Teilfläche Fl.Nr. 1793/4 und 216/3

### 1. FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**GE/e** eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

**MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8, sowie als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 2 Satz 8 zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Ordnungsziffer der Nutzungsschablone, hier zwei
- maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß der Hauptgebäude (hier z.B. 0,5)  
Die privaten Grünflächen zählen voll zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte GRZ darf, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, um 60% für Verkehrswege, Garagen und Stellplätze ausserhalb, sowie Lagerflächen überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.
- GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß der Hauptgebäude (hier z.B. 0,8)  
Die privaten Grünflächen zählen voll zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

WH<sub>max</sub> = 8,50m maximale Wandhöhe, hier z.B. 8,50m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut bzw. OK der Attika. Die Oberkante des Fertigfußbodens wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.

FH<sub>max</sub> = 10,70m FH = Firsthöhe; die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, (nur bei Satteldächern hier z.B. 10,70)  
Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebanker, Aufzugsschacht, Schlauchturn u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe um 3m überschritten werden.

681,15 maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschosses im Hauptgebäude, hier z.B. 681,15 ü.NN.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (blau) 216/6
  - offene Bauweise
- Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO), wobei auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
  - Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.
  - Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
  - Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayDO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

### 4. Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Strassenverkehrsfläche
- Privatstrasse
- Sichtdreieck mit Maßangaben
- Anbauaufreize

- Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnbereichs um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick, mit einer Mindesthöhe von 2,50 m des Kronensatzes, gewährleistet ist.

### 5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen
- Abweichungen zu dem gemäß Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Mindestpflanzqualität: Heimischer und standortgerechter Laubbaum (vgl. Pflanzliste unter II, Hinweis 10), Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm.
- private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben, hier Ortsrandeinfriedung
- Straßenbegleitgrün

- Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.
- Als Ortsrandeinfriedung nach Süd-Osten ist eine 9,00 m breite, mind. 5-reihige Baumhecke auf privaten Grünflächen zu entwickeln. Der Gehölzgerüst zur Gebietseingrenzung nach Nord-Osten beträgt 4,00 m. Der Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt für Bäume 4 m und für Sträucher 2 m. Die Hecke ist stufig aufzubauen, die Außenränder sind buchtig zu gestalten und der äußere Krausraum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartige Charakter der Bepflanzungen sind zu vermeiden.
- Pro angefangene 500 qm Grundfläche sind mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie je 100 qm Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeinfriedung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugebiet ist ein Freiflächenfeststellungsplan beizugeben.
- Der mit 0,72 ha errechnete Ausgleichsbedarf wird in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Ostallgäu innerhalb des Gemeindegebietes sichergestellt. Diese Fläche wird vom Okkoto der Gemeinde Baisweil auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 204 (Teilfläche) Gemarkung Lauchdorf/Baisweil abgebuht. Die genauen Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
- PKW - Stellplätze sind mit wasserdruckstabilen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasengitter, Rasengitter, wassergebundene Decke oder ähnlichem). Zufahrten, Lagerplätze, sowie die Fahrgassen der Stellplätze können als Pflasterflächen oder in asphaltierter Form ausgeführt werden. Je 5 PKW-Stellplätze bzw. LKW-Stellplätzeflächen ist jeweils 1 Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Einfriedungen sind offen und aus Metall (verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune sind mit Strauch- und Kletterpflanzen zu begrünen. Fundamente für die Zäune sind als Punktfundamente auszubilden. Durchlaufende Sockel sind unzulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten oder alle 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Die Versickerung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingebenen der Gemeinde vorzulegen.
- Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dächern ist nur in je eine zusammenhängende Fläche zulässig und nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit unzumutbare Beeinträchtigungen eines Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden können.
- Aus Gründen des Vogelschutzes sind große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden bzw. im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen wie das Anbringen senkrechter Streifenmuster gegen Anfluggefährdung für Vögel zu schützen.
- Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Fassaden ist zulässig.
- Dachbegrünung auf Garagen und Carports ist zulässig.

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 8,00 m
- unterirdische Leitung

### 7. Gestalterische Festsetzungen

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- 5° - 22° Dachneigung im Geltungsbereich hier z.B. 5 Grad - 22 Grad

- Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist. Bei allen Baukörpern muß der First über die Längsrichtung verlaufen.
- Bei Gebäudebreiten (Giebelseite) über 16m darf die Dachneigung maximal 18 Grad betragen.
- Es wird ein Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite, bei Sattel- und Pultdächern, von min. 0,6 m festgesetzt.
- Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- Dacheindeckung kann in naturroten, roten, braunen, oder anthrazit-farbenen Dachplatten, sowie in blendfreie eloxierter Blecheindeckung erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.
- Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Sogenannte Energiespeicher an Stelle der Dacheindeckung sind ausgeschlossen. Die Dachseite ausgeführt werden. Aus gestalterischen Gründen sind Aufständerungen untersagt.
- Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Außenwandflächen Putz mit hellem Anstrich, Sanwichpaneele, naturfarbig behandeltes Holz und Fassadenplatten (HPL) zu verwenden sind. Bei Fassadenlängen über 20m sind diese durch architektonische Maßnahmen (z.B. senkrechte Fensteränderungen, farbige Gestaltung, Holzschalung ect.) zu gliedern. Reine Holzfassaden sind auch ohne Gliederung zulässig.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Waschbeton, Glasbausteinflächen über 1,0 m<sup>2</sup> Größe und Weitplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummimatte oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.1 Versorgungslösungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

### 8. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 SVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der Kreisstraße gerichtet sein. Beleuchtungen während der Nachtzeit sind ausgeschlossen.
- Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über Fahrbahnhöhe bzw. über dem natürlichen Gelände beschränkt.
- Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen max. 1,80 m hoch und max. 8 m lang sein. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

### 9. Immissionsschutz

- IRW TA Lärm MI Tag/Nacht: 60/45 dB (A)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterien“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionsfläche Bezeichnung	Emissionskontingent tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691:2006-12	Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (L <sub>eq,tag</sub> )	Nacht (L <sub>eq,nacht</sub> )
GE 1.1	1.787	68	58
GE 1.2	2.984	60	50
GE 2.1	3.071	65	55
GE 2.2	3.598	60	50
GE 3.1	1.016	60	45
GE 3.2	1.820	52	35
GE 4	3.142	65	40
GE 5	1.355	64	40
GE 6	1.185	65	41
GE 7	3.440	63	39
GE 8	3.639	64	39

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Im Teilbereich Südwest des Mischgebietes mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Bepflanzungen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) grundsätzlich nicht zulässig. Nebengebäude ohne schutzbedürftige Nutzungen können in diesem Bereich errichtet werden.

### II. HINWEISE

- vorgeschlagene Gebäudesituation
- bestehende Gebäude
- 214/4 best. Flurstücknummer, hier z.B. B 214/4
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie mit absoluter Höhenangabe
- Trafostation
- Bodendenkmal D-7-8029-0002 Römerstraße Kempen-Augsburg außerhalb des Geltungsbereiches.

- Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze.
- Sollen bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.
- Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, wird hingewiesen, diese sind gemäß § 906 BGB zu dulden.
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBG) wird hingewiesen.
- Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFV) zu beachten.
- Auf die Höhenaufnahme des Thurner, Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau, vom 24.04.2019 wird hingewiesen.
- Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächen-gestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.
- Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:  
 Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Acer platanoides\* - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus\* - Berg-Ahorn  
 Alnus glutinosa\* - Schwarzer-Erle  
 Alnus incana\* - Grau-Erle  
 Betula pendula\* - Birke  
 Carpinus betulus\* - Hain-Buche  
 Fagus sylvatica\* - Rot-Buche  
 Fraxinus excelsior\* - Esche  
 Populus tremula\* - Zitterpappel  
 Prunus avium\* - Vogelkirsche  
 Quercus petraea\* - Trauben-Eiche  
 Quercus robur\* - Stiel-Eiche  
 Salix caprea - Sal-Weide  
 Sorbus aucuparia - Eber-Esche  
 Tilia cordata\* - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos\* - Sommer-Linde
- Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartweige  
 Corylus avellana - Haselnuß  
 Euonymus europaeus - Liguster  
 Ligustrum vulgare - Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Kreuzdorn  
 Rhamnus cathartica - Schneeball  
 Ribes alpinum - Schlehe  
 Ribes uvae-cispae - Alpen-Johannisbeere  
 Rosa canina - Stachelbeere  
 Rosa multiflora - Hundsrose  
 Salix spex - Vielblütige Rose  
 Sambucus nigra - Weiden-Arten  
 Sambucus racemosa - Schwarzer Holunder  
 Viburnum lantana - Roter Holunder

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Die mit \* gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG). Pflanzgröße: Bäume: 2xv m B., StU 8 - 10 cm, Sträucher: 2xv / 60-100 cm Pflanzabstand 1,50 m, neben Bäumen 2,50 m

Für Pflanzen mit einem zu erwartenden Stammdurchmesser von mehr als 8,0 cm ist einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße von 8,50 m einzuhalten.

- Auf das Ingenieurgeologische Gutachten der GEO HYDRO BAU CONSULT vom 07.09.2019 Projektnummer 190533-2 wird hingewiesen.
- Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente kann bei offensichtlich lärmarrer Nutzung entfallen. Lärmarme Nutzungen stellen beispielsweise Büro- oder Verwaltungsgebäude dar.
- Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ist mit dem Bauantrag auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen, dass die Lärmwirkungen benachbarter immissionswirksamer Flächen die Anforderungen der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente abzustellen.
- Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Auf den Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DschG) wird hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bei der Ausführung der Baumaßnahmen ist die Trennung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden beim Ausbau und bei der Zwischenlagerung, sowie die Wiederverwertung des Bodens mit Wiederherstellung der Bodenfunktionen, getrennte Lagerung, (also kulturfähiger Unterboden und humoser Oberboden) zu beachten.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 9 schalltechnische Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsgesetzlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
- Insomfern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbebetriebe resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:  
 - Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungs-zwecken geöffnet werden dürfen;  
 - Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;  
 - Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);  
 - Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

## VERFAHRENSVERMERKE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAISSWEIL SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in der Sitzung vom 31.03.2020 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2020 hat in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 28.05.2020 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2020 hat vom 27.04.2020 bis 28.05.2020 stattgefunden.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2020 hat in der Zeit vom 26.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2020 hat vom 26.08.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.12.2020 bis 21.01.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Baisweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.2021 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 30.03.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung und Erweiterung in der Fassung vom 30.03.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.04.2021 zu Grunde lag.

Gemeinde Baisweil, den .....

Stefan Seitz  
Erster Bürgermeister

Siegel



## 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAISSWEIL SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



SCHONGAU, DEN 24.03.2020  
 GEÄNDERT: 23.06.2020  
 GEÄNDERT: 08.12.2020  
 ENDFASSUNG: 30.03.2021

Städtebaulicher Teil  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 HÖRNER  
 Architekt + Stadtplanung  
 Weinstraße 7  
 86956 Schongau  
 Tel.: 08861/200116  
 Fax: 08861/200419  
 mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil  
 FREIRAUMGESTALTUNG &  
 LANDSCHAFTSENTWICKLUNG  
 Heide FRANK-KRIEGER  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
 Lindenstraße 13a  
 87600 Kaufbeuren  
 Tel.: 08841/1697 Fax: -41435  
 mail: frank-krieger@online.de