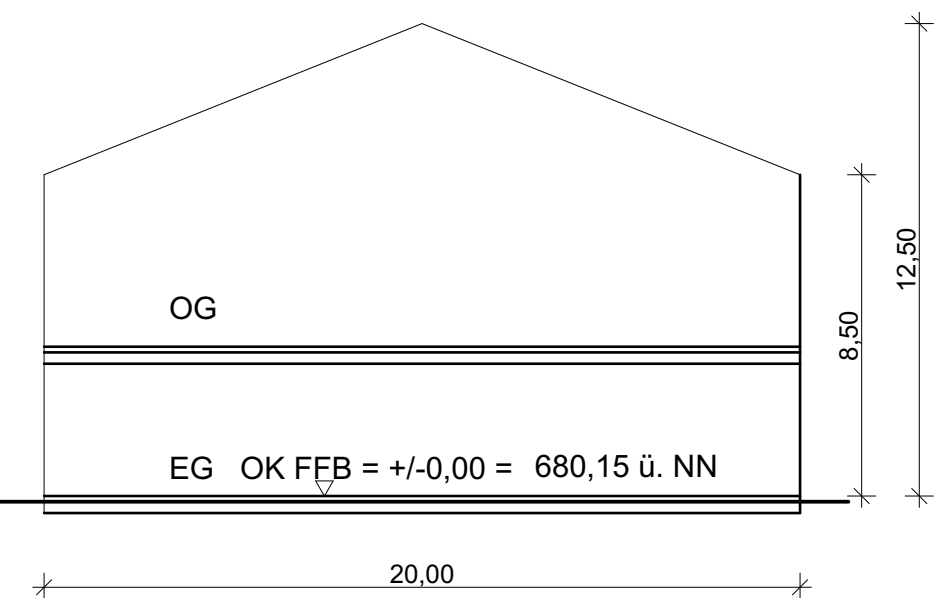


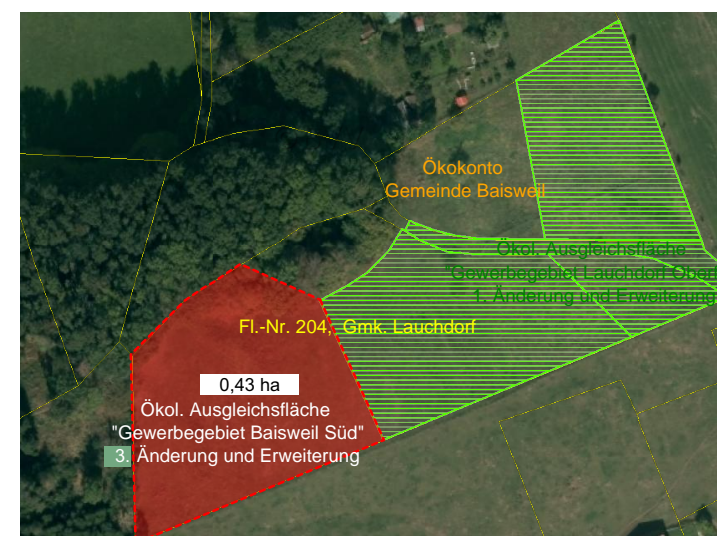


Nutzungsschablone ①		Nutzungsschablone ②		Nutzungsschablone ③	
GRZ	GFZ	GRZ	GFZ	MI	II
0,5	1,0	0,5	0,8	0,5	0,8
SD/PD/FD 5° - 22°		SD/PD 15° - 22°		SD/PD 15° - 22°	

WH _{max} = 8,50m		WH _{max} = 6,80m		WH _{max} = 6,80m	
FH _{max} = 12,00m		FH _{max} = 10,70m		FH _{max} = 10,70m	



Schemaschnitt M 1 : 200
Gewerbehalle



Luftbild ökologische Ausgleichsfläche unmaßstäblich
detailliertere Aussagen siehe Textteil und Umweltbericht

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAIWEIL SÜD"

Die Gemeinde Baisweil, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 20.04.2021 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauBG), § 8 der Bauzuvorverordnung (BauZVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 3. 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. 179/4 und 216/3

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE/e eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.1 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 Aufsichtsdienstleistungen, 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

② Ordnungsziffer der Nutzungsschablone, hier zwei

II 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 mit ihren Zufahrten, sowie Lagerflächen überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

GFZ 0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß der Hauptgebäude (hier z.B. 0,8)
Die privaten Grünflächen zählen voll zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

WH_{max} = 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.

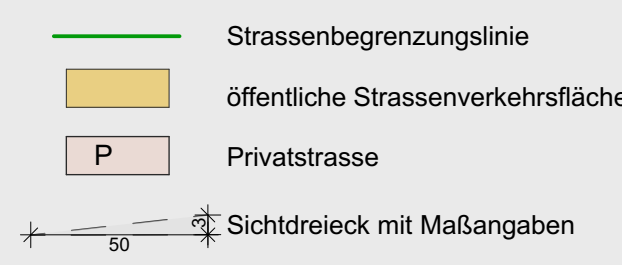
FH_{max} = 10,70m FH = Firsthöhe; die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, (nur bei Satteldächern hier z.B. 10,70)
Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturn u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe 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

- 216/6 Baugrenze (blau)
 - o 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 Abstandsfächervorschriften gemäß Art. 6 der BayDO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind einzuhalten.

4. Verkehrsflächen



4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrzeotherken der angrenzenden Fahrzeotherken um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort verkehrsrechtliche Anlagen oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämmige innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick, mit einer Mindesthöhe von 2,50 m des Kronenansatzes, gewährleistet ist.

5. Grünflächen

- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen.
- Abweichungen zu dem gemäß Pflanzzeichen festgesetzten Standort sind zulässig. Mindestpflanzenqualität: Heimischer und standortgerechter Laubbau (vgl. Pflanzliste unter II, Hinweise 10), Hochstamm oder Solitär, 3xv mit Ballen, SÜ 18-20 cm.
- private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben, hier Ortsrandeingrünung
- Straßenbegleitgrün

5.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.

5.2 Als Ortsrandeingrünung nach Süd-Osten ist eine 3,00 m breite, mind. 5-reihige Baumhecke auf privaten Grünflächen zu entwickeln. Der Gehölzanteil zur Gebietsbegrenzung 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 Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und mauerartige Charakter der Bepflanzungen sind zu vermeiden.

5.3 Pro angefangene 500 qm Grünfläche sind mind. ein heimischer Laubbau oder ein Obstbaum sowie je 100 qm Grundstücksfläche ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen ab spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugeuch ist ein Freiflächenfeststellungsplan beizugeben.

5.5 Der mit 0,76 ha errechnete Ausgleichsbedarf (reale Anerkennung 0,43 ha) wird in Abstimmung mit dem Landschaftsplan Ostallgäu innerhalb des Gemeindegebietes sichergestellt. Diese Fläche wird vom Okokonto der Gemeinde Baisweil auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 204 (Teilfläche) Gemarkung Lauchdorf/Baisweil abgeteilt. Die genauen Pflegemaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.6 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Anbindung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.

5.7 PKW - Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, 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-Stellplätze sind jeweils 1 Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

5.8 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 Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Fundamente für die Zäune sind als Fundamente auszubilden. Durchlaufende Sockel sind unzulässig. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten oder alle 10 m Durchschlüpfmöglichkeiten für Kleintiere zu ermöglichen.

5.9 Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern. Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist mit dem Eingabplan der Gemeinde vorzulegen.

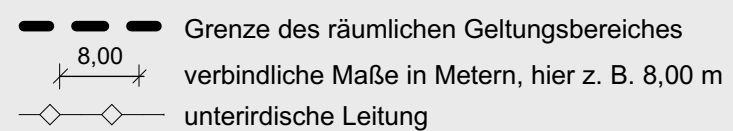
5.10 Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen auf den Dächern ist nur in je einer zusammenhängenden Fläche zulässig und nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit unzumutbare Beeinträchtigungen eines Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden können.

5.11 Aus Gründen des Vogelschutzes sind große reflektierende Glasfassaden zu vermeiden bzw. im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen wie das Anbringen senkrechter Streifenmuster gegen Anfluggefahr für Vögel zu schützen.

5.12 Das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Fassaden ist zulässig.

5.13 Dachbegrünung auf Garagen und Carports ist zulässig.

6. Sonstige Pflanzzeichen



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 zulässig, wenn sie vollflächig 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 Hoffassaden 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 Größe und Weipappen aller Art; Kunststoff-Folien, Gummimatten oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 7.8 Versorgungserleitungen 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 Fahrbahniveau 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

IrRW 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/m²) nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche Bezeichnung	Emissionsfläche Gewerbefläche innerhalb der Grundstücksgrenze (ohne priv. Grünfläche) [m ²]	Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
		Tag (L _{ex, tags})	Nacht (L _{ex, nachts})
GE 1.1	1.787	68	58
GE 1.2	2.984	60	50
GE 2.1	3.074	65	55
GE 2.2	3.599	60	50
GE 3.1	1.016	60	45
GE 3.2	1.825	52	35
GE 4	3.032	65	40
GE 5	1.963	64	40
GE 6	1.803	65	41
GE 7	1.842	63	39
GE 8	3.607	64	39

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

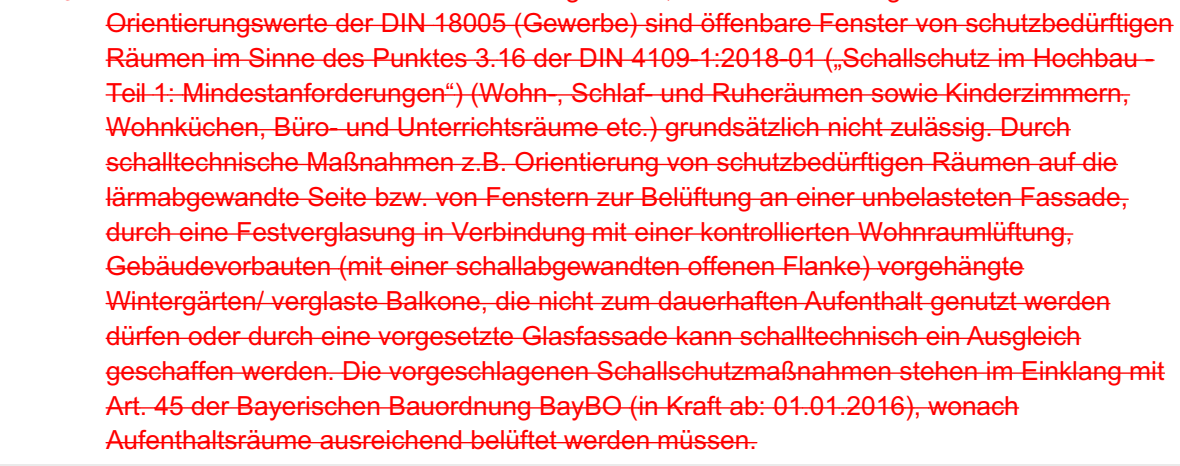
9.2 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

9.3 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dem sich ergebenden 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.

9.6 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 etc.) grundsätzlich nicht zulässig. Durch schallschutztechnische Maßnahmen z.B. Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite bzw. von Fenstern zur Belüftung einer unbelasteten Fassade, durch eine Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Gebäudevorbauten (mit einer schallabgewandten offenen Flanke) vorgehängte Wintergärten, verglaste Balkone, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen oder durch eine vorgefertigte Glasfassade kann schallschutztechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (im Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

9.7 Im südwestlichen Teilbereich des Mischgebietes, mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Gewerbe) sind offene Fensterräume von 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, Büro- und Unterrichtsräume etc.) grundsätzlich nicht zulässig. Durch schallschutztechnische Maßnahmen z.B. Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite bzw. von Fenstern zur Belüftung einer unbelasteten Fassade, durch eine Festverglasung in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Gebäudevorbauten (mit einer schallabgewandten offenen Flanke) vorgehängte Wintergärten, verglaste Balkone, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen oder durch eine vorgefertigte Glasfassade kann schallschutztechnisch ein Ausgleich geschaffen werden. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (im Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

II. HINWEISE



vorgeschlagene Gebäudeausrichtung

bestehende Gebäude

214/4 best. Flurstücksnummer, hier z.B. 214/4

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

Höhenangabe mit absoluter Höhenangabe

Trafostation

Bodendenkmal D-7-8029-0002 Römerstraße Kempen-
Lugsburg 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 Abwässer 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 (NWFreiV) 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 Größe 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* - Schwarz-Erle
Aulus 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 uvula-cispa - Alpen- Johannisbeere
Rosa canina - Stachelbeere
Rosa multiflora - Hundsrose
Salix spec. - Vielblütige Rose
Sambucus nigra - Weiden Arten
Sambucus racemosa - Schwarzer Holunder
Viburnum tanaia - Roter Holunder

Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Die mit * gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG).
Pflanzgröße: Bäume: 2xv m B., SÜ 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 Betriebspersonale sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ist mit dem Bauantrag auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schallschutztechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen, dass die Lärmwirkungen benachbarter immisionssensibler 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 schallschutztechnische Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 15 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 Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsgrenzen nachweisen.
- Insofern 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 ausgiebige 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 Reinigungszwecken 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);
- Schallschutztechnische günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;
- Mit dem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden

VERFAHRENSVERMERKE

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAIWEIL SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Baisweil hat in der Sitzung vom 00.00.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 00.00.2022 hat in der Zeit vom 00.00.2022 bis einschließlich 00.00.2022 stattgefunden.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2022 hat vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 stattgefunden.

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2022 hat in der Zeit vom 00.00.2022 bis einschließlich 00.00.2022 stattgefunden.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2022 hat vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 stattgefunden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 00.00.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 beteiligt.

8. Die Gemeinde Baisweil hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 00.00.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 00.00.2022 als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2022 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2022 zu Grunde lag.

Gemeinde Baisweil, den

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister



Gemeinde Baisweil, den

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister



GEMEINDE BAIWEIL

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "GEWERBE-/MISCHGEBIET BAIWEIL SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN



SCHONGAU, DEN
GEÄNDERT:
ENDFASSUNG:

14.02.2023
27.02.2024

Städtebaulicher TBÜ

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER + PARTNER
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 1
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700

mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG
Höf + FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren

Tel.: 0834141697 Fax: -41435
mail: frank-krieger@o-tel.de