

# Gemeinde Burgberg

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf die Anlage zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2005 (GVBl. S. 497)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004

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

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

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

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren mittlere Schall-Abstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück) pro 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

**Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

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

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut lie-

gen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

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

## 2.4 FH .... m

**Firsthöhe** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) 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. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

## 2.5 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Anlagen, die ausschließlich der Werbung dienen (z.B. freistehende Pylone, Fahnenmasten etc.), wird in den Baugebieten auf maximal 8,00 m (Oberkante natürliches Gelände-Oberkante Anlage) beschränkt. Nicht freistehende Werbeanlagen dürfen an der Traufseite des Haupt-Gebäudes die tatsächliche Wandhöhe bzw. an der Giebelseite die tatsächliche Firsthöhe nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO).

## 2.6 a

**Abweichende Bauweise** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §22 Abs.4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: die Länge von Hauptgebäuden darf max. 60,00 m betragen (jegliche Richtung);

2.7



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

2.8

**Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende bauliche Anlagen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO):

- Nebengebäude mit bis zu je 50 m<sup>3</sup> Bruttoraum-Inhalt (außen), 16,00 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände)
- nicht überdachte Stellplätze, jedoch außerhalb des Pflanzgebietes<sup>3</sup>
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; für solche Anlagen wird die gesamte nutzbare Fläche (senkrechte Projektion) auf 5% der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) beschränkt; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;
- Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen, sofern sie weder die Geländesituation, den Wasserhaushalt des Bodens noch nachbarliche Belange beeinträchtigen

2.9



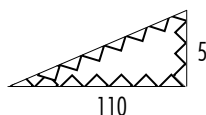
**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); hier **gemeindlicher Bauhof**;

2.10



**Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); hier **Feuerwehr**;



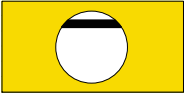
2.11



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

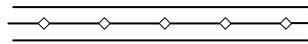
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab

Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

- 2.12  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.13  **Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;
- 2.15  **Einfahrt/Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung); für den jeweiligen Grundstücks-Abschnitt ist die Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Bereich zu bündeln. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Die exakte Lage der Ein- und Ausfahrt wird durch das Planzeichen nicht festgesetzt.
- 2.16  Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Trafostation**;
- 2.17  Flächen für **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Frischwasserpumpstation des Fernwasserverbandes**;
- 2.18  **Haupt-Frischwasserleitungen des Fernwasserverbandes bzw. Erdgasleitung von Burgberg zur Futtertrocknung nach A-gathazell** unterirdisch, innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
  - Lagerung schwer transportabler Materialien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.19



**Kabeltrasse** unterirdisch, hier 20-kV- bzw. 1-kV-Erdkabel der Allgäuer Kraftwerke (AKW) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- bauliche Anlagen (z.B. auch Dauerstellplätze)
- 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)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.20



**Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.21



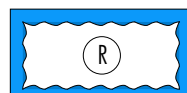
**Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.22



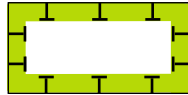
**Wasserfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.23



**Retentions-Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); in dem Bereich ist Regenwasser zurückzuhalten und so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentions-Teich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

2.24



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB; Nr.13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung zu einer extensiv bewirtschafteten 2-3-mahdigen Frischwiese umzuwandeln.

2.25

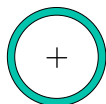


Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der Staats-Straße 2007 abgewandten Seiten zu orientieren;
- Fenster von Aufenthaltsräumen, welche sich nicht auf der straßenabgewandten Seite befinden, sind mit Schallschutzfenstern auszustatten;

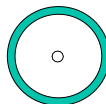
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.26



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden;

2.27



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum über 10 m Höhe; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden;

2.28



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a



BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); als Baum bis 10 m Höhe; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden;

2.29



**Zu pflanzende Sträucher** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden;

2.30 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen**

Pflanzgebote:

- die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind entweder als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen mit ein- bis zweischüriger Mahd pro Jahr, Sukzessionsflächen, o.ä.) oder durch Aushagerung in extensives Grünland umzuwandeln (2-3-mahdig);
- 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;

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

#### **Bäume**

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### **Großsträucher und Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

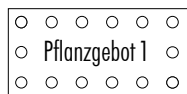
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.31 Pflanzgebote in den Bau- gebieten

Pflanzgebote:

- pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen;
- im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig;
- zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen";
- auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Großsträucher und Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen);
- 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;

### 2.32



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Entwicklung eines feuchten bis frischen Krautsaumes und Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen im Bereich der Retentionsmulde; Pflanzung von Feldgehölzen und –hecken;

Abweichend von den unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" (siehe oben) gelisteten Gehölzen sind in den in der Plan-

zeichnung als Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

#### Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

#### Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Entwicklung eines feuchten bis frischen Krautsaumes und Pflanzung von lockeren Gehölz-Gruppen als lückiger Ufergehölz-Randstreifen entlang des Bachlaufes;

Abweichend von den unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" (siehe oben) gelisteten Gehölzen sind in den in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 festgesetzten Flächen ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

#### Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weißerle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

### Großsträucher und Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kopfweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 3** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); Pflanzung von lockeren Baum- und Strauch-Gruppen als Feldgehölze und –hecken; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden;

2.35



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" der Gemeinde Burgberg;

### 3

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

### 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 der Fl.-Nr. 1702/4 der Gemarkung Burgberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze):



## 4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

---

- 4.1 **Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 **Dachformen** Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden.  
Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Verbindungs-Teile, Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) und Garagen andere Dachformen zulässig.  
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung) mit folgenden Maßgaben:
- vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) werden auf max. 1,50 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt;
  - bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach");
- Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, sofern sich die dazu gehörigen Baukörper bezüglich ihrer Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen. Zur Landschaft hin (Ortsrand) dürfen keine Fassaden-Seiten entstehen, die die jeweils festgesetzte Wandhöhe überschreiten.
- 4.4 **DN .... - ....°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

**4.5 Mindest-Dachüberstand** Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei Hauptgebäuden beträgt 0,50 m (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

**4.6 Materialien**

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt

sind alle Materialien mit Ausnahme von Zink, Blei und Kupfer zulässig.

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

**4.7 Bodenbeläge im Baugebiet**

In dem Baugebiet ist für

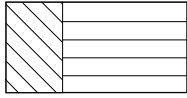
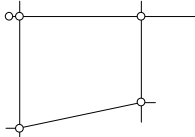

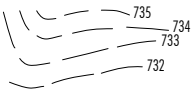

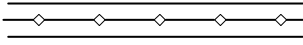

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

(Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

- 4.8 Werbeanlagen in den Baugebieten** Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 16 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) (Art. 91 Abs. 2 Nr. 1 BayBO).
- 4.9 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).



- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3  **Geplante Trasse der Staats-Straße 2007** nach Planung des Straßenbauamtes Kempten;
- 5.4 **915** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Haupt-Versorgungsleitung** oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der Allgäuer Kraftwerke (AKW);
- 5.7  **Haupt-Versorgungsleitung** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der Allgäuer Kraftwerke (AKW) mit Schutzstreifen;
- 5.8  **Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**; hier ehemalige Tankstelle;
- 5.9 **Urheberrecht** Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

## 5.10 Ergänzende Hinweise

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 (Tel. 0 82 71/5 15 70) mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

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

Nach Baugrunduntersuchungen des Büros für Geotechnik, Dipl.-Geologe Toni Sauter, liegen im Planungsgebiet äußerst schwierige geologische und hydrologische Verhältnisse vor.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Kommunalrechts vom 26.07.2004, Art. 7, 89 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Burgberg den Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 08.03.2006.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1702/4 der Gemarkung Burgberg.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 08.03.2006. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 08.03.2006 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

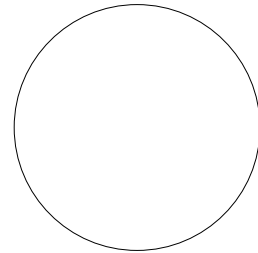
### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" der Gemeinde Burgberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Burgberg, den .....



.....

(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

**7.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" wird eine Netto-Gewerbefläche von 1,06 ha ausgewiesen. Dadurch können ca. 4-6 Betriebe angesiedelt werden.
- 7.1.2 Das Planungs-Gebiet befindet sich in nördlicher Ortsrandlage des Hauptortes Burgberg.
- 7.1.3 Der Bebauungsplan wird mit einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren aufgestellt.
- 7.1.4 Das Planungs-Gebiet wird durch die Staats-Straße 2007 erschlossen. Innerhalb des Planungs-Gebietes befinden sich Fernwasserleitungen sowie Gräben mit Ufergehölzvegetation. Im südlichen Bereich bestehen mehrere Gebäude des Kreisbauhofes.
- 7.1.5 Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und über eine Drossel-Leitung einem Vorfluter zugeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird nicht abgedichtet, so dass eine Versickerung möglich ist.
- 7.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-Regelung erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und teilweise extern auf der Fl.-Nr. 1702/4 der Gemeinde Burgberg.
- 7.1.7 Im südlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Nutzungen "Feuerwehr" und "gemeindlicher Bauhof" ausgewiesen.
- 7.1.8 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Versorgungsanlagen (Frischwasserpumpstation, Trafostation) vorgesehen.
- 7.1.9 Nutzungskonflikte mit Verkehrslärm von der Staats-Straße 2007 können durch aktive und passive Schallschutz-Maßnahmen gelöst werden. Auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich möglicherweise Altlasten auf Grund einer früheren Tankstelle.

**7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches**

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden des Haupt-Ortes Burgberg der Gemeinde Burgberg. Er beinhaltet den ehemaligen Kreisbauhof.
- 7.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich der Staats-Straße 2007. Im Süden wird der Geltungsbereich vom "Wustbach" begrenzt, im Westen verläuft der "Schanzbach". Der südliche Bereich schließt die bestehenden Gebäude des ehemaligen Kreisbauhofes mit ein. Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung in die Staats-Straße 2007 die erforderlichen Sichtflächen aufgenommen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 915, 924, 930, 931, 932, 934, 934/2, 935, 936/2 (Teilfläche).

- 7.2.3 Die Erschließung des Planungs-Gebietes erfolgt von der Staats-Straße 2007 aus. Für die Staats-Straße besteht bereits eine Planung zur Verlegung der Trasse (im nördlichen Bereich um ca. 6 m nach Westen, im zentralen Bereich um ca. 5 m nach Osten). Sowohl die bestehende Trasse als auch die geplante Trasse wurden in der Planung berücksichtigt. Alle erforderlichen Abstände können in beiden Fällen eingehalten werden.
- 7.2.4 Die im Planungs-Gebiet bestehenden Fernwasserleitungen können nicht bzw. nur mit hohem finan-  
ziellem Aufwand verlegt werden. Die Planung der inneren Erschließung sowie der öffentlichen  
Grünflächen orientiert sich daher am Verlauf der Fernwasserleitungen.
- 7.2.5 Entlang der Staats-Straße 2007 verläuft die Erdgasleitung von Burgberg zur Futtertrocknung nach  
Agathazell. Die Lage dieser Leitung ist in der Planzeichnung aufgenommen, wobei mit Ungenau-  
igkeiten gerechnet werden muss, da keine digitale Vermessung dieser Trasse vorlag. Beidseitig ist  
ein Schutzstreifen von 1,50 m einzuhalten, der von Bepflanzung freizuhalten ist.
- 7.2.6 Am südlichen Rand durchquert ein 20-kV-Kabel der Allgäuer Kraftwerke das Planungsgebiet. Dar-  
an schließt sich südwestlich eine Freileitung an.
- 7.2.7 Die räumlichen und städtebaulichen Bezüge werden geprägt von dem landschaftlich wertvollen  
Talbereich sowie den bestehenden Gebäuden des Kreisbauhofes.
- 7.2.8 Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von den weitreichenden Blickbeziehungen nach  
Westen sowie den nach Osten hin anschließenden Voralpen-Höhenzügen. Im Planungs-Gebiet be-  
finden sich ökologisch wertvolle Graben-Systeme. Es besteht eine besondere landschaftliche Situa-  
tion durch die Lage am nördlichen Ortsrand von Burgberg.
- 7.2.9 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Nordwesten hin fallend. Die Geländeneigung  
bewegt sich in einem Bereich um 3,60 %. Im südlichen Bereich befindet sich ein nach Norden hin  
um ca. 2,00 m abfallender Höhenversatz durch aufgeschüttetes Gelände. Das Planungs-Gebiet  
grenzt mit einer steilen Böschung an den "Wustbach" an.

### **7.3 Übergeordnete Planungen, Standort-Wahl**

- 7.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landes-  
entwicklungsprogramms (LEP).
- 7.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplans (Region Allgäu, 16, in der  
Fassung der Fünften Änderung (Bekanntmachung vom 14. Juni 2005, GVBl S. 274)) maßgeblich:
- AVI 2.5 Regionalplanerische Funktion der Gemeinde: Landwirtschaft, Landschafts-  
pflege, Tourismus
  - AII 1.1 staatliches Planungsziel der Raumordnung: Alpengebiet; ausgewogene Ent-  
wicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft und Land- und Forstwirt-

schaft

– B II 1.1-1.4 Gebiete mit Beschränkung der Siedlungs-Entwicklung

- 7.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 9 "Illerschlucht nördlich Kempten (Allgäu) und Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft nördlich des Planungs-Gebietes. Östlich daran schließt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 19 "Grünten-Edelsberg-Breitenberg" an. Auch mit diesem Vorbehaltsgebiet treten keine Konflikte auf.
- 7.3.4 Die Gemeinde Burgberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 04.11.1995). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) im südlichen Bereich sowie als Wirtschaftsgrünland im nördlichen Bereich dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.3.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nur in Teilen umgesetzt. Der überplante Bereich im Westen stellt ein vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet (LSG) sowie einen schützenswerten Landschafts-Bestandteil mit besonderer Pflanzen- und Tierwelt dar. Im nördlichen Teilbereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt. Zudem befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft teilweise innerhalb des Planungsgebietes. Nordöstlich des überplanten Bereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Grünten, Großer Wald, Deutsche Alpenstraße und Wertachtal" (OA-04). Es erstreckt sich jedoch über die östlich anschließende Berglandschaft und wird von der Planung nicht betroffen. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes nicht übereinstimmen, erfolgt hier ebenfalls eine Änderung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung.
- 7.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).
- 7.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 7.4 Erfordernis der Planung

- 7.4.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung sind der Bedarf von einzelnen Betrieben aus der näheren Umgebung sowie konkrete Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken. Zudem

soll der bestehende gemeindliche Kreisbauhof umgenutzt werden (zusätzliche Nutzung für Feuerwehr). Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

## **7.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.5.1 Im Rahmen eines Fachstellengesprächs im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gemäß § 4 BauGB wurde im Besonderen auf die Problematik der Erschließung in Verbindung mit der geplanten Trasse der Staats-Straße 2007 (Verlegung nach Westen) hingewiesen. Es wurde festgestellt, dass die vorhandenen Fernwasserleitungen nicht bzw. nur mit großem finanziellen Aufwand verlegt werden können.
- 7.5.2 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.5.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept lehnt sich an die bestehenden Gebäude des Kreisbauhofes, an die Vorgaben durch die Erschließungs-Situation, die vorhandenen Fernwasserleitungen sowie an die speziellen landschaftlichen Gegebenheiten mit den vorhandenen Gräben an. Dadurch ergibt sich eine differenzierte, kleinräumige Struktur. und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Ortsrand-Situation werden begrenzt.
- 7.6.2 Die geplanten Grünflächen sollen eine großzügige Öffnung in die Landschaft erlauben. Die Flächen dienen der Eingrünung, der Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche (Gräben mit Ufergehölzen) sowie der Retention von Niederschlagswasser. Sie werden in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB einbezogen.
- 7.6.3 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Es sind Festsetzungen über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Zu diesen Anlagen zählen auch Anlagen zur Gewinnung regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren).

## **7.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.7.1 Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus. Für den nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes erfahren Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung dieser Nutzungen innerhalb des als sensibel zu bewertenden Umfeldes



zu einer erheblichen Störung führen. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequenzierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten ein nicht zu lösendes Konflikt-Potenzial verbunden. Der gesamte Bereich ist auf Grund seiner Nähe zu den naturräumlichen Elementen für die Unterbringung von öffentlichen Tankstellen nicht geeignet. Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Vergnügungsstätten. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen nicht vorstellbar. Für das Gewerbegebiet (GE) ist ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel festgesetzt. Dies ist zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf das südlich anschließende Mischgebiet erforderlich und erfolgt auf der Grundlage der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Abt. Abfallrecht-Immissionsschutz, technischer Umweltschutz, vom 13.01.2005.

- 7.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.
- 7.7.2.1 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude in der Regel Betriebs-Hallen sein dürften.
- 7.7.2.2 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 7.7.2.3 Die Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Für Fassaden-Seiten, die sich zur freien Landschaft hin orientieren, ist eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Wandhöhe unzulässig. Damit ist die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet.
- 7.7.3 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität sowohl eine geschlossene Bebauung bis 60 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 7.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinaus gehen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zur Staats-Straße 2007 bzw. deren geplanten Trasse verbindlich geregelt.
- 7.7.5 Für die privaten Baugrundstücke wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23

BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.8 Örtliche Bauvorschriften**

### **7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:**

7.8.1.1 Die Regelung für die Dachformen stellt das Satteldach für den Hauptbaukörper in den Mittelpunkt. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Bei der Prüfung, inwiefern ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden können sollte die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers in Bezug auf die Nachbarbebauung berücksichtigt werden. Zur Landschaft hin (Ortsrand) sollen keine Fassaden-Seiten entstehen, die die jeweils festgesetzte Wandhöhe überschreiten. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhauser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profildgleichen Anbaus werden nicht getroffen.

7.8.1.2 Auf eine Regelung für Gebäude-Anbauten und Dachaufbauten wird im Bebauungsplan verzichtet.

7.8.1.3 Das Spektrum für Dachneigungen ist breit genug gefasst, um sowohl großflächigere Baukörper als auch eventuelle Betriebsleiter-Wohngebäude unterzubringen.

7.8.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

7.8.1.5 Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

### **7.8.2 Sonstige Regelungen:**

7.8.3 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

7.8.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen rundet die o.g. Vorschriften zur Gestaltung des Umfeldes des Baugebietes ab. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das

hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

- 7.8.4.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochempfindlichen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

## **7.9 Wasserwirtschaft**

- 7.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird in der gemeindlichen Kanalisation gesammelt und der Abwasserentsorgung über den Abwasserverband Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.9.3 Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt. Dort findet eine Rückhaltung und soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt eine Versickerung statt. Das restliche Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über eine Drossel in den Wustbach eingeleitet. Die bestehenden Gräben werden zu einem gut eingebundenen Graben-System zusammengeführt. Eine weitgehende Versickerung des Niederschlages ist, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, bereits in den privaten Grundstücken anzustreben.
- 7.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 7.9.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.10 Geologie**

- 7.10.1 Vom Büro für Geotechnik, Dipl.-Geologe Toni Sauter wurde im Jahr 1996 im Auftrag der Gemeinde Burgberg eine Baugrunduntersuchung für den Bereich des Planungsgebietes durchgeführt. Nach den Untersuchungen liegen äußerst schwierige geologische und hydrologische Verhältnisse vor. Die sehr gering tragfähigen Seetone und Torfschichten reichen nach der Untersuchung bis zu 13 m unter Gelände. Für die Bebauung des Geländes wird ein Baugrundgutachten empfohlen. Zudem werden auf Grund der wechselnden Tiefenlage der Schichten umfangreiche ergänzende Untersuchungen notwendig, um die Tiefenlage der tragfähigen Talkiese flächenhaft zu erkunden.
- 7.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist teilweise innerhalb des Gebietes vorgesehen. Überschüssiger Erd-

aushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- 7.11 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung**
- 7.11.1 Die Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr und gemeindlicher Bauhof) im Südosten des überplanten Bereiches erfüllen die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich, bzw. Baulücke). Die im Rahmen dieser Planung vorgesehenen Vorhaben waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Ein Ausgleich für diese Flächen ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- 7.11.2 Die Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Prüfung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für das Vorhaben ist nicht erforderlich (§ 3c und Anlage 1 Nr. 18.5.2 UVPG), da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.
- 7.11.3 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) treffen nicht zu. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein Gewerbegebiet (GE), das Maß der baulichen Nutzung überschreitet mit einer festgesetzten GRZ von 0,80 die in der Checkliste geforderte GRZ von 0,30. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt.
- 7.11.4 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 7.11.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume: es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, das in Teilbereichen feucht ausgeprägt und von strukturreichen Gräben durchzogen ist. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert (da nur Teilflächen nicht intensiv genutzt sind).
- 7.11.4.2 Schutzgut Boden: es handelt sich überwiegend um anthropogen überprägte Flächen unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.11.4.3 Schutzgut Wasser: es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand bei denen ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 7.11.4.4 Schutzgut Klima und Luft: es handelt sich um gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luft-

austauschbahnen, Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 7.11.4.5 Schutzgut Landschaftsbild: es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften mit wenig Grünstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 7.11.4.6 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 7.11.5 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 7.11.5.1 Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.
- 7.11.6 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen, Konzept zur Grünordnung):
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Boden)
  - Versickerung von Niederschlagswasser in einem Retentions-Bereich, sowie in vorhandene und neue Gräben innerhalb der Baugebiete (Planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Einbindung in die Landschaft (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Ausbildung der Verkehrsflächen als Begleitflächen als Schotterrasen, Rasenpflaster etc. (Planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Eingrünung von Osten (Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzgebot 2 und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
  - Eingrünung von Süden (Bäume 1. und 2. Wuchsklasse und Sträucher als Puffer zum bestehenden "Wustbach"), Westen (Feldgehölz und -hecke in Richtung offene Landschaft, Pflanzgebot 3) und Norden (Gehölzgruppen, Pflanzgebot 3) zur Einbindung in die Landschaft (Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzgebot 3 und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
  - konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen, Norden und Osten (Planungsrechtliche Festsetzungen, Pflanzgebote 1 und 2 und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- 7.11.7 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7

des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld A II, unterer Wert).

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland (Planung GE)	A II	0,8	10.604	8.483
Verkehrsflächen (geplant)	A II	0,8	1.969	1.575
Ausgleichsflächen (geplant)	/	keiner	3.337	0
Flächen für Gemeinbedarf (Bestand)	/	keiner	5.898	0
Verkehrsflächen (Bestand)	/	keiner	2.359	0
Flächen für Versorgungsanlagen (geplant)	A II	0,8	77	62
<b>Summe</b>			<b>24.244</b>	<b>10.120</b>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 10.120 m<sup>2</sup>.

7.11.8 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich im zentral-nördlichen Bereich des Planungs-Gebietes. Folgende Maßnahmen werden angestrebt:

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Gehölz- und Strauchgruppen mit Bäumen der Wuchsklasse 1 und 2 (Pflanzgebote)
- Anlage eines naturnahen Retentions-Bereiches und feuchter Gräben mit Krautsaum und lückigem Ufergehölzstreifen (Pflanzgebot 1, Pflanzgebot 2, Pflanzgebote)
- Extensivierung des vorhandenen intensiv genutzten Grünlandes durch Aushagerung mit 2-3 schüriger Mahd (Planungsrechtliche Festsetzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

7.11.9 Zusätzliche Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Planungs-Gebietes auf der Fl.-Nr. 1702/4 der Gemeinde Burgberg (Gemeinde-Besitz). Folgende Maßnahmen werden angestrebt:

- Extensivierung des vorhandenen intensiv genutzten Grünlandes durch Aushagerung mit 2-3 schüriger Mahd
- Erweiterung des vorhandenen Feuchtbereiches durch Ausbildung von feuchten Mulden
- Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen (Fl.-Nr. 1702/4) zur Struktur-Anreicherung
- Anpflanzung von niedrigen, bedornten Sträuchern zum Schutz des Uferbereiches vor Störungs-

einflüssen (z.B. Bade- und Angelnutzung)

– Verbot jeglicher touristischer Nutzung im Uferbereich (z.B. Bade- und Angelnutzung)

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Grünland im nördlich-zentralen Teil des Planungs-Gebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Flächen; Ausbildung einer Retentionsmulde und Gräben mit Krautsaum und uferbegleitenden, lückigen Gehölzgruppen; Pflanzung von Gehölz- und Strauchgruppen	3.337
Grünland und Stillgewässerfläche auf Fl.-Nr. 1702/4	extern	intensiv genutztes Grünland mit frischem Charakter, Seefläche mit Bade- und Angelnutzung	Extensivierung der Fläche; Ausbildung feuchter Mulden; Pflanzung von Gehölz- und Strauchgruppen und niederen Sträuchern an den Zugangs-Stellen zur Gewässerfläche; Verbot touristischer Nutzung im Uferbereich	9.350
<b>Summe</b>				<b>12.687</b>

7.11.10 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 2.567 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Etwa 6.350 m<sup>2</sup> der externen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1702/4 sind jedoch Seeoberfläche und können für Bepflanzungsmaßnahmen nicht genutzt werden. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 7.12 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen

7.12.1 Im zentralen Bereich des Gewerbegebietes ist eine Trafostation eingeplant. Sie kann an dort errichtbare Gebäudekörper angegliedert werden, so dass keine gestalterischen Beeinträchtigungen entstehen. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.

7.12.2 Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes ist eine Frischwasser-Pumpstation des Fernwasserverbandes eingeplant. Sie befindet sich am Knotenpunkt der bestehenden Fernwasserleitungen in einer öffentlichen Grünfläche und ist über diese Grünfläche erreichbar.

7.12.3 Im südlichen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Feuerwehr" und "gemeindlicher Bauhof" geplant. Die bestehenden Gebäude werden zur Zeit der Planaufstellung

als Büro- und Wohngebäude im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche genutzt.

### **7.13 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.13.1 Das auszuweisende Gewerbegebiet ist über die Einmündung in die Staats-Straße 2007 ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.13.2 Im Einmündungsbereich in die Staats-Straße 2007 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen und Ausrundungen gewährleistet. Auf Grund der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke wird auf eine Linksabbiegespur verzichtet. Auf eine Länge von 60 m wird die Staats-Straße um 2,75 m vor und nach dem Einmündungs-Bereich aufgeweitet.
- 7.13.3 Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über einen Erschließungs-Stich. Die Regelquerschnitte der Straßen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeit und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 6,00 m bzw. 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von zwei Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Die Wendeschleife im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit einem Lkw-Zug bei verlangsamer Geschwindigkeit. Das Grundstück im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist durch die Staats-Straße bereits erschlossen. Ein Bereich für Ein- und Ausfahrt ist festgesetzt. Die Straßen begleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.
- 7.13.4 Entlang der Staats-Straße 2007 befindet sich ein Fuß- und Radweg von 2,50 m Breite. Die erforderlichen Abstände können sowohl bei der bestehenden als auch bei der geplanten Trasse der Staats-Straße eingehalten werden. Eine Querung der Staats-Straße für Fußgänger und Radfahrer ist im südlichen Bereich möglich. Der Verlauf des Fuß- und Radweges ist leicht geschwungen. Dies unterstützt ein angenehmes Befahren und dient der Eingliederung in die Landschaft. Entlang des zentralen inneren Erschließungs-Stiches ist einseitig ein Gehsteig von 1,50 m Breite festgesetzt.
- 7.13.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Staats-Straße 2007 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist gewahrt. Das bestehende Gebäude im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf besitzt Bestands-Schutz.

### **7.14 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.14.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Lärm-Immissionen der Staats-Straße 2007 ein. Die Konflikte können durch Auflagen zur innergebäudlichen Orientierung von Räumen gelöst werden.
- 7.14.2 Es bestehen Nutzungs-Konflikte auf Grund der von dem geplanten Gewerbegebiet (GE) und der



Gemeinbedarfs-Fläche ausgehenden Schall-Emissionen in Richtung des bestehenden südlich anschließenden Mischgebietes. Die Konflikte können durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln gelöst werden.

- 7.14.3 Innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich möglicherweise Altlasten auf Grund einer früheren Tankstelle. Dies ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- 7.14.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 7.15 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 7.15.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 7.15.2 Die Gemeinde Burgberg führt ein Umlegungs-Verfahren durch.

## 7.16 Wesentliche Auswirkungen

- 7.16.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.
- 7.16.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung vom Nordosten und Westen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 7.17 Kennwerte

- 7.17.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,42 ha
- 7.17.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,06	43,80 %
Flächen für Gemeinbedarf (Bestand)	0,59	24,38 %
öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,24	9,92 %
öffentliche Verkehrsflächen (geplant)	0,20	8,27 %
öffentliche Grünflächen	0,32	13,22 %
Wasserflächen	0,01	0,41 %
Flächen für Versorgungsanlagen (geplant)	0,00	0,00 %

## 7.18 Erschließung

- 7.18.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller
- 7.18.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserversorgung
- 7.18.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 7.18.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Kraftwerke Sonthofen
- 7.18.5 Gasversorgung durch: Erdgas Kempten—Oberallgäu GmbH
- 7.18.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallentsorgung Kempten
- 7.18.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich:

Verkehrsflächen, Abwasserleitungen und Hausanschlüsse inkl. Tagwasserkanal und Retentions-Bereich	€	309.720,-
interne Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen)	€	6.500,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	3.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>319.220,-</b>

## 7.19 Planänderungen

- 7.19.1 Bei der Planänderung vom 01.04.2005 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 09.02.2005 enthalten):
  - Festsetzung eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegels innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und Anpassung der Immissionsschutz-Festsetzung 1 an die gesamte Gemeinbedarfs-Fläche
  - Reduzierung der Wandhöhen für die Grundstücke Nrn. 1-3 von 11,00 m auf 8,00 m und der Firsthöhen von 14,00 m auf 11,00 m
  - Ergänzung der Festsetzung der Höhe der Werbeanlagen
  - Ergänzung der Erdgas-Leitung von Burgberg zur Futtertrocknung nach Agathazell, Aufnahme der 20-kV-Freileitung bzw. des 20-kV-Kabels der Allgäuer Kraftwerke (AKW) sowie zeichnerischer Hinweis auf den Standort einer Altlasten-Verdachtsfläche (ehemaligen Tankstelle)
  - Reduzierung des Pflanzgebotes 3 im Südwesten im Bereich des 20-kV-Stahlrohrmasten
  - Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen und bei der Begründung

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen sowie Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

## **7.20 Planänderungen**

7.20.1 Bei der Planänderung vom 13.01.2006 wurden die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Änderung des flächenbezogenen Schall-Leistungspegels (nachts) im Gewerbegebiet
- Ergänzungen zu den Festsetzungen zu Dachformen für Garagen
- Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Materialien und Bodenbelägen im Baugebieten
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen und bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen sowie Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

7.20.2 Bei der Planänderung vom 17.01.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.01.2006 enthalten):

- Überarbeitung der Festsetzungen zu Dachformen für Garagen
- Änderungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

7.20.3 Bei der Planänderung vom 08.03.2006 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage vom 06.03.2006 enthalten):

- Festsetzung einer 20-kV- bzw. 1-kV-Kabeltrasse mit Schutzstreifen der Allgäuer Kraftwerke zur Trafostation
- geringfügige Reduzierung des Pflanzgebotes 3 im zentralen Bereich auf Grund der o.g. Leitungen
- Ergänzungen bei Hinweisen und Zeichenerklärung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick auf den nördlichen Teil des überplanten Bereiches mit den Gebäuden des ehemaligen Kreisbauhofes



Blick auf den Bereich des neu auszuweisenden Gewerbegebietes



Bereich der geplanten Einmündung zur Staatsstraße 2007



**9.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

**9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) sowie in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Burgberg, den .....

.....

(der Bürgermeister)

### 9.3 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, da das Verfahren in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird (gem. § 244 Abs. 2 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfssfassung vom .....) sowie mit Schreiben vom ..... (Entwurfssfassung vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ihnen wurde zu der Entwurfssfassung vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (Vereinfachtes Verfahren (gem. § 13 Nr. 3 BauGB)).

Burgberg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### 9.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfssfassung vom .....

Burgberg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

### 9.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Burgberg, den .....  
.....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Kreisbauhof" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Plan aufgestellt am: 04.11.2004  
Plan geändert am: 01.04.2005  
Plan geändert am: 13.01.2006  
Plan geändert am: 17.01.2006  
Plan geändert am: 08.03.2006

Planer:

.....  
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.