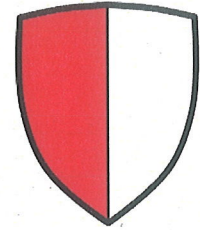


STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

„Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der
Münchener Straße“

SATZUNG

Fassung vom 26.01.2016

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Sabrina Kaeschner, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 27.10.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) (A1) und dem Teilräumlichen Geltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleich, M 1: 5.000) (A2) sowie mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 26.01.2016
- Textliche Festsetzungen (Satzung) in der Fassung vom 26.01.2016

A PLANZEICHNUNG

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

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Beigefügt ist die

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2016
- Schalltechnische Untersuchung (15047_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 17.08.2015
- Gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des geplanten Lidl-Lebensmittelmarktes (Neubau mit Erweiterung) im Bebauungsplanbereich „Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, Buchloe, Münchener Straße, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 26.11.2015

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE SÜDOST V – GEWERBE GEBIET AN DER MÜNCHENER STRASSE“

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ersetzen innerhalb ihres Geltungsgebietes die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ der Stadt Buchloe.

Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“, einschließlich seiner 1. Änderung, weiterhin fort.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3.1 und GE 1.3.2

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Lebensmittelverbrauchermärkte gem. § 1 Abs. 9 BauGB

2.2 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Der in der Planzeichnung als SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-discounter“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Gewerbegebiet (GE) und sonstiges Sondergebiet (SO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Gebäudehöhe baulicher Anlagen (GH) und die Anzahl der Vollgeschosse.

Folgende Maximalwerte sind im **GE 1.1** zulässig:

GRZ 0,7

GFZ 1,4

GH 10,0 m

Max. 2 Vollgeschosse

Folgende Maximalwerte sind im **GE 1.2** und im **GE 1.3.2** zulässig:

GRZ 0,7

GFZ 1,4

GH 10,0 m

Max. 2 Vollgeschosse

Folgende Maximalwerte sind im **GE 1.3.1** zulässig:

GRZ 0,7

GFZ 1,4

GH 6,0 m

Max. 2 Vollgeschosse

Folgende Maximalwerte sind im **SO** zulässig:

GRZ 0,8

GFZ 0,4

GH 8,2 m

Für das **Sonstige Sondergebiet (SO)** ist eine Verkaufsfläche von max. 1.450 m² zulässig.

3.2 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal +/- 0,35 m über der Oberkante des natürlichen Geländes liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Maßgebend für die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei Pultdächern die höhere Gebäudeseite.

3.3 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH) bis maximal 2,50 m über Oberkante Gebäudehöhe überschreiten.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 4.1** Die Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.
- 4.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im **Gewerbegebiet (GE)** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Einkaufswagenboxen, Müllcontainerboxen oder Presscontainer bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² je Anlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3** Für das Gewerbegebiet (GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3.1 und GE 1.3.2) gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

Für das sonstige Sondergebiet (SO) gilt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. Satz 2 BayBO eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachformen-/neigungen

Es sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Flachdach bis max. 5 °
- Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 25°
- Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 25°

5.2 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

5.3 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs der A96 ausgeschlossen ist.

5.4 Werbeanlagen

Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Traufe der Gebäude nicht überschreiten. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone) darf die Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen 20% der gesamten Fassadefläche nicht überschreiten.

Je Betrieb ist max. eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) zulässig.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der A 96 sind Werbeanlagen mit der zuständigen Autobahndirektion abzustimmen. Innerhalb der Bauverbotszone der A 96 sind Werbeanlagen nicht zugelassen.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

5.5 Geländeänderungen

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und Zufahrten zulässig. Diese dürfen maximal +/- 0,50 m zur Oberkante des jeweils natürlichen Geländes betragen.

5.6 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von transparenten Stabgitter-, Maschendraht- und Holzzäunen sind zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein, etc. sind nicht zulässig. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,1 m in Bezug auf die OK Fahrbahn der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

5.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Versiegelung

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

Stellplätze und Lagerflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) herzustellen, sofern auf diesen keine grundwasser- oder bodenverschmutzenden Stoffe austreten können.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweisse und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist insbesondere bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

6.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

6.4 Private Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit Pflanzen gem. der Artenliste (siehe Pkt. E 1) zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 50% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 20 lf. m ein heimischer Laubbaum der II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorte) zu pflanzen.

6.5 Private (gewerblich genutzte) Grundstücksflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens 5 % der privaten gewerblichen Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen.

7 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ sind Flächen für den Ausgleich von 7.960 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (auf einer Teilfläche der Fl.Nrn. 345, Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Entwicklungsziele, Fl.Nr. 345:

- Feuchtgrünland – mit Seigen, Hochstaudenabschnitten und Renaturierung des Uferbereiches Schorenbach (im Norden)
- Düngeverzicht
- Fester Mähzeitpunkt
- Abtransport Mähgut (im Süden)

Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung Pkt. 8.7.2 zu entnehmen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Hinweis:

Die geplante externe Ausgleichsfläche befindet sich teilweise im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung 110-/220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung (Amprion mit LEW Pkt. Honsolgen II – Oberottmarshausen, Bl. 4122 – Maste 158 bis 159). Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschemissionen werden folgende immissionsschutztechnischen Festsetzungen aus der schalltechnischen Untersuchung „2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V“, 86807 Buchloe; hier: Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm – Geräuschkontingentierung der geplanten Erweiterungsfläche gemäß DIN 45691“, der hils consult gmbh, 17.08.2015, festgesetzt.

1. Zulässig sind Vorhaben auf den Teilflächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m ²	$L_{EK, \text{tagsüber}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{nachts}}$ dB(A)
GE 1.1	≈ 8.635	55	40
GE 1.2	≈ 7.180	57	42
GE 1.3.1	≈ 2.700	60	45
GE 1.3.2	≈ 4.095	60	45
SO	≈ 7.035	60	45

2. Für den im Planteil zum Bebauungsplan definierten bzw. dargestellten Richtungssektor A mit den für den Bezugspunkt BP angegebenen Gauß-Krüger-Koordinaten R (Rechtswert) = 4405498; H (Hochwert) = 5322178 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} gemäß Pkt. 1 für nachfolgende Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Richtungssektor	Zusatzkontingente	
		$L_{EK, \text{Zus, tagsüber}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{Zus, nachts}}$ dB(A)
GE 1.1	A (120° bis 185°)	+ 3	+ 3
GE 1.2			
GE 1.3.1			
GE 1.3.2			

* Die Angabe der Winkel erfolgt dabei in Anlehnung an die übliche Praxis in der Geodäsie (Vermessungswesen), d.h. analog zum Uhrzeigersinn - positiv rechtsdrehend. Als 0°-Achse wird die Nordrichtung definiert.

3. Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (15047_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 17.08.2015 zu entnehmen.
4. Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (15047_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 17.08.2015 zu entnehmen.
5. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die genannten Richtlinien können nach Voranmeldung bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe, Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 86807 Buchloe, kostenlos eingesehen werden.

9 INKRAFTTRETEN

Die 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Buchloe, den 17.05.16



Josef Schweinberger
1. Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)*
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)*
- Carpinus betulus (Hainbuche)*
- Betula pendula (Sandbirke)*
- Prunus avium (Vogelkirsche)*
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)*
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

*Bei den mit * gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.*

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaeus (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnl. Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)

E 2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu.

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen soweit möglich zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

E4 Altlasten

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

E5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

E6 Hinweise der Autobahndirektion

Emissionen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Der Antragsteller hat daher am gesamten Gebäude auf eigene Kosten ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser

Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden.

Werbeanlagen, Beleuchtung

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass innerhalb der Bauverbotszone generell keine Werbeanlage errichtet werden darf. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Immissionen

Vom Gewerbegebiet dürfen keine die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdenden Immissionen wie Rauch, Staub, etc. ausgehen.