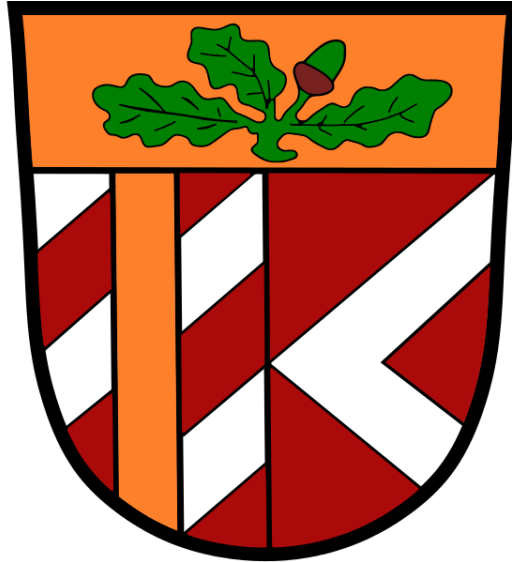


Gemeinde Aichen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord"

Satzung – Vorentwurf

Fassung vom 03.08.2023
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Aichen
Kirchweg 4
86479 Aichen



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Die Gemeinde Aichen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom für das "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" - Gemeinde Aichen als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" - Gemeinde Aichen gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 GEb 1

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind allgemein zugelassen.

2.2 GEb 2

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind allgemein zugelassen.

2.3 Einzelhandelsbetriebe

In dem vorgenannten Gebietsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des Einzelhandels im innerörtlichen Bereich nicht zugelassen.

§ 3**Maß der baulichen Nutzung****3.1****Grundflächenzahl GRZ**

GEb 1 und GEb 2

0,8

3.2**Geschoßflächenzahl GFZ**

GEb 1 und GEb 2

1,0

3.3.**Befestigung von Bauflächen außerhalb der Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4.**Höhe der baulichen Anlagen****3.4.1****Bezugspunkt**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 75 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, liegen.

3.5**Wandhöhe (Traufhöhe)**

max. Wandhöhe: 10,0 m

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite.

3.6**Firsthöhe**

Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, die unter 3.5 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 5,0 m übersteigen.

3.7**Höhenbegrenzung für Stapelhöhen in Bereichen außerhalb der Baugrenzen.**

In den Bereichen außerhalb der Baugrenzen sind für die Lagerung von Materialien und Gerätschaften und sonstigen Lagergütern Stapelhöhen von maximal 8,0 m zulässig.

§ 4**Bauweise****4.1**

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2

Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Plangebiet Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 5**Gestaltung****5.1****Dachformen**

Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5.2**Dachneigung**

Im Plangebiet DN bis 50°

5.3**Farbgestaltung und Baustoffe****5.3.1****Dacheindeckung Satteldächer und Pultdächer**

Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder anthrazit-farbene Farbtöne zulässig.

5.4.1**Farbgestaltung Fassaden**

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036

Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025

Brauntöne: 8000; 8001; 8024; 8025

Weißtöne 9001; 9002; 9010; 9016; 9018

Beigetöne	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
Grüntöne	6003	6013	6021	6025	
Brauntöne	8000	8001	8024	8025	
Weißtöne	9001	9002	9010	9016	9018

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

§ 6**Immissionsschutz****6.1****Schallimmissionen**

(Allgemein)

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können **wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben:**

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Viehweidhof Hausen" Ortsteil Hausen Gemeinde Salgen, wird dann Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Die nachfolgende Geruchsmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Ortsteil Memmenhausen Gemeinde Aichen ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Ortsteil Memmenhausen Gemeinde Aichen, Bericht-Nr. Stand des IB

Die entsprechenden Ausführungen werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.

6.2.**Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)**

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

6.3**Geruchsmissionen**

Um die bestehenden und zu erwartenden Geruchsemissionen auf die umliegenden Gebiete bewerten zu können **wird im weiteren Verfahren ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Dabei ist auch die Geruchsmissionsprognose und Schornsteinhöhenberechnung zur Errichtung einer Hackschnitzelheizanlage zu betrachten.**

Die nachfolgende Geruchsmissionsprognose zur Aufstellung des Bebauungsplans "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Ortsteil Memmenhausen Gemeinde Aichen ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Geruchsmissionsprognose - Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Ortsteil Memmenhausen Gemeinde Aichen, Bericht-Nr. Stand des IB

Die entsprechenden Ausführungen werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.

Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft in Thannhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

§ 7

Aufschüttungen, Stützwände und Einfriedungen

7.1

Geländeveränderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen keine Geländeveränderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) vorgenommen werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf das Gelände an der Grundstücksgrenze bis maximal auf die Höhe des Fahrbahnbelags aufgeschüttet werden.

Geländeveränderungen im Bereich von Gebäuden sind zur Durchführung der Baumaßnahme im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Gegenüber der natürlichen Geländeoberkante dürfen Auffüllungen bis maximal 1,25 m über dem Urgelände vorgenommen werden.

7.2

Böschungen und Stützwände

Erforderliche Böschungen sind in den Bereichen der Ortsrandeingrünung angelegt werden. Die Böschungsneigung darf das Verhältnis von 1:3 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) nicht unterschreiten.

Stützwände sind bis zu einer Ansichtshöhe von maximal 1,0 m zulässig.

7.3

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen aus Maschendrahtzaun oder Stabgittermatten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zaunanlagen sind im Bereich der Randeingrünungen an deren Grundstücksinnenseite anzubringen. Bei den Einfriedungen ist ein Bodenabstand von min. 15 cm zur Durchlässigkeit für wandernde Kleintierarten einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

§ 8

Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 9.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

9.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung", sind standort-heimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz

und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

Neupflanzungen entlang der Staatsstraße 2027

Bei Neupflanzungen entlang der Staatsstraße 2027 ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2027 einzuhalten.

9.4 Durchgrünung des Baugebiets

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 (BauNVO) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt, dass min. 2 % der bebaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen (Blühfläche und/oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten sind. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 8.2 zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind entsprechend groß dimensionierte, durchwurzelbare Pflanzbereiche zu schaffen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von 80 cm haben.

9.5 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen

9.6. Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die Bewertung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage der Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV durchgeführt.

Ausgleichsfläche:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden vollumfänglich außerhalb des Plangebiets erbracht.

Für den Bereich Süd-West beträgt der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte 8.530,0 WP.

Für den Bereich Nord-Ost beträgt der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte beträgt 31.340,0 WP.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs werden folgende Ausgleichsflächen hergestellt:

Der Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens. Die Entscheidung, auf welcher Fläche der erforderliche Ausgleich nachgewiesen werden soll, ist zum gegenwärtigen Projektstand noch nicht gefallen. Die Unterlagen werden daher im laufenden Verfahren dahingehend ergänzt.

Hinsichtlich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht unter 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen verwiesen.

§ 10

Baugrundgutachten

Zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-0057-GA001

Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 11

Versickerung von Niederschlagswasser

Bereich Süd-West

Die Niederschlagswasser sind dem bestehenden Sickerbecken, das in nachfolgendem Planauszug dargestellt ist, zuzuleiten. Die Flächen dieses Planbereichs sind bereits befestigt und die in diesem Bereich anfallenden Niederschlagswasser werden bereits jetzt dem Sickerbecken zugeleitet. Das Sickerbecken ist für die zusätzliche Gewerbefläche der Gebietserweiterung ausgelegt.



Luftbild mit bestehendem Sickerbecken - unmaßstäblich

Bereich Nord-Ost

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Geotechnischer Bericht
zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-0057-GA001**

Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Wie die Ergebnisse zusammenfassend zeigen, ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden nachfolgend angeführte Maßnahmen vorgesehen und in der Satzung festgesetzt.

- **Niederschlagswasser aus Dachflächen**
Nachdem die Oberkante der Fertigfußböden bei den zu errichtenden Gebäuden bei einer Höhe von ca. 498,50 m über NHN zum Liegen kommen, ist eine Versickerung über Rigolen bzw. über ein Versickerungsbecken vorzunehmen.
- **Niederschlagswasser aus befestigten Flächen**
Niederschlagswasser aus befestigten Flächen (Fahrflächen und Stellplätze) sind über eine direkte Ableitung in offene Sickersmulden. Zu versickern
- **Ausbildung von Sickerfähigen Befestigungen**
Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden.

Werden für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung, um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, entsprechende Rückhaltebecken mit Rückhaltefunktion zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem (Mischwasserkanal oder Vorflut) erforderlich, werden diese vom Grundstückseigentümer errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der

Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine ungedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11.1 Abwasserbeseitigung-Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser) verwiesen.

§ 12

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen.

§ 13

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO.

§ 14

Inkrafttreten

Bebauungsplan "**Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" - **Gemeinde Aichen** überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" im Überschneidungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft."

Hinweise/ Empfehlungen

Genehmigungen nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG

Für bauliche Anlagen im 60-m-Bereich der Zusam (auch baurechtlich nicht genehmigungspflichtige und freigestellte Vorhaben) ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - erforderlich.

Bodenversiegelungen

unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist 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.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist so weit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Zudem wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Abfalltechnische Empfehlungen des dem Bebauungsplan beigelegten Baugrundgutachtens verwiesen.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie Energieversorger und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutz

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

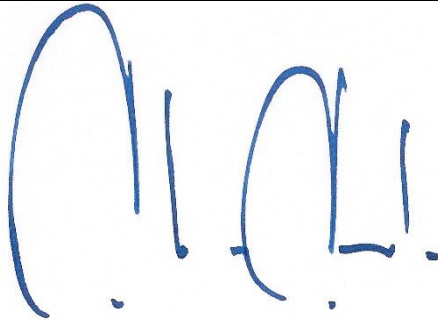
Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft in Ziemetshausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen besondere ökologische und gestalterische Funktion und sind ein positiver Beitrag in naturschutzfachlicher Hinsicht. Bei der Planung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollten derartige grünordnerische Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Balzhausen, _____

_____
Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am..... _____

Alois Kling, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 03.08.2023 den Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit bis zum ersten mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zweiten mal öffentlich ausgelegt.

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten mal öffentlich ausgelegt.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom bis beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Aichen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Aichen, den.....

.....
Unterschrift 1. Alois Kling

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Gemeinde Aichen, den.....

.....
Unterschrift 1. Alois Kling

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Aichen, den.....

.....
Unterschrift 1. Alois Kling

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Aichen, den.....

.....
Unterschrift 1. Alois Kling