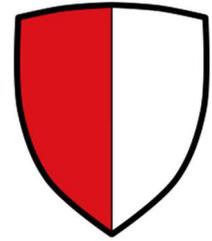


---

# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## 7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 22.07.2025

Projektnummer: 22061

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Verweis auf Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ .....	5
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 6 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Lagerflächen .....	8
§ 7 Ver- und Entsorgung .....	8
§ 8 Bodenschutz / Grünordnung .....	8
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	11
§ 10 Immissionsschutz .....	11
§ 11 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Artenliste .....	13
2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	14
3. Niederschlagswasserbehandlung .....	14
4. Altlasten .....	15
5. Landwirtschaftliche Emissionen .....	15
6. Grundwasserstand, Bauwasserhaltung .....	15
7. Immissionsschutz .....	15
8. Artenschutz.....	15
<b>9. Vorsorgender Bodenschutz</b> .....	16
<b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>	<b>17</b>
1. Ausfertigung.....	17
2. Inkrafttreten .....	17

## PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende

## 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom **22.07.2025** mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom **22.07.2025** mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom **22.07.2025**
- Schalltechnische Untersuchung, 22053\_bpl\_gew\_gu01\_v1, hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik (Kaufering), Fassung vom 21.10.2022
  - Geo- und umwelttechnischer Bericht, 220590-BE001, test2safe AG (Buchloe), Fassung vom 23.09.2022
  - **Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserentsorgung, Projekt Nr. 216075, 1. Fertigung, mooser ingenieure gmbh & co. kg (Kaufbeuren), Fassung vom 17.05.2025**
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Dr. Hermann Stickroth (Augsburg), Fassung vom 31.01.2024

Hinweis:

Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.10.1996) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.06.2006).

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE NORDWEST III – GEWERBEGEBIET“

---

Die textlichen Festsetzungen der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gelten ausschließlich für den Änderungs- und Erweiterungsbereich „NW III – 1a“ sowie für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und ersetzen innerhalb dieser Bereiche vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. Änderung.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ einschließlich seiner 1. bis 5. Änderung unverändert fort.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

(1) Die in der Planzeichnung mit GI gekennzeichneten Bereiche werden als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

1. Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- b) Tankstellen.

2. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- c) Einzelhandelsbetriebe,
- d) Gebäude und Räume für freiberufliche Tätigkeiten (§ 13 BauNVO).

#### (2) **Ausschluss des Genehmigungsverfahren**

*gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBo i.V.m Art. 81 Abs. 2 BayBo*

Das Genehmigungsverfahren wird ausgeschlossen.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH). Diese ergeben sich aus der Planzeichnung.

- (2) Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes (inkl. der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Feldgehölzen) maßgebend.
- (3) Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG darf max. + 1,0 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen am äußeren Fahrbahnrand im Einfahrtsbereich.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Wandabschluss bei Flachdächern (inkl. Attika) bzw. die Oberkante der Dacheindeckung bei flachgeneigten Dächern.
- (5) Im GI 1 und GI 2 darf die jeweils höchstzulässige Gesamthöhe durch technisch untergeordnete Anlagen und Aufbauten (z.B. Ablufteinheiten, Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.), die insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche je Baukörper einnehmen dürfen, um bis zu max. 3 m überschritten werden.
- (6) Im GI 2 sind technische Anlagen (z.B. Silos etc.) bis zu einer Gesamthöhe von max. 25 m zulässig mit der Maßgabe, dass Einzelanlagen eine Gesamtfläche von max. 500 m<sup>2</sup> und alle Einzelanlagen in Summe eine Gesamtfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Den gemäß Satz 1 zulässigen technischen Anlagen zugeordnete Anlagen-/Maschinenteile (z.B. Förderer, Kamine, Aggregate etc.) dürfen zudem auf einer Gesamtfläche von max. 250 m<sup>2</sup> eine Gesamthöhe von max. 35 m erreichen. Weitere Überschreitungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Erfordernissen begründet ist.

#### § 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

---

- (1) Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

#### § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

##### (1) Dachformen und -neigungen

1. Dächer von Gebäuden und Hallen sind als Flachdach, flachgeneigtes Pult-, Sattel- oder Sheddach mit bis 25° Neigung zulässig.

2. Die Dachflächen von Gebäuden und Hallen sind mit Photovoltaikanlagen zu bedecken. Bei Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern bis zu 7° Neigung kann alternativ eine Begrünung erfolgen.

## **(2) Fassadengestaltung und Dacheindeckung**

1. Die Fassadengestaltung hat in einem grünen und/oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.
3. Gebäude über 100 m Gesamtlänge sind entweder durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss, durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern.

## **(3) Lagerhallen und Betriebsgebäude**

Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin mit Außenwänden versehen werden.

## **(4) Werbeanlagen**

1. Freistehende Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind bis zu einer Höhe von 6,0 m und einer Ansichtsfläche von 8,0 m<sup>2</sup> zulässig. Fremd- und Wechselwerbung ist unzulässig.
2. Zudem sind auch Werbeanlagen an Gebäuden zulässig,
  - a) soweit es sich um Hinweise (Firmenlogo, Firmenname o.ä.) für den Betrieb handelt, der seine Betriebsstätte auf dem Baugrundstück hat und
  - b) die Werbeanlage nicht mehr als 15 % der Gebäudewandfläche (je Fassaden-  
seite) einnimmt.
3. Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem / bewegtem Licht betrieben werden.

## **(5) Einfriedungen**

1. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Maschendraht-, Metall- und Holz-  
zäunen mit senkrechter Lattung zulässig.
2. Zaunsockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind.  
0,15 m einzuhalten.
4. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,5 m betragen.

## **(6) Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

## **§ 6 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN**

---

- (1)** Entlang der Werner-von-Siemens-Straße sind höchstens drei jeweils max. 12 m breite Betriebszufahrten und höchstens eine max. 6 m breite fußläufige Zuwegung zulässig; **bestehende Zufahrten / Zuwegungen sind hiervon ausgenommen.**
- (2)** Stellplätze und Lagerflächen sind über die Betriebszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zulässig.
- (3)** **Die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe findet im Hinblick auf die Anforderungen an Zufahrten keine Anwendung.**

## **§ 7 VER- UND ENTSORGUNG**

---

- (1)** Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (EWS) ist anzuwenden.
- (2)** **Sofern im wasserrechtlichen Verfahren keine andere Form der Niederschlagswasserbeseitigung zugelassen wird, ist das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über flache Mulden (Tiefe max. 0,3 m) über den bewachsenen Oberboden oder über oberflächennahe Rigolen auf dem Grundstück zu versickern.**
- (3)** Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich, kann Niederschlagswasser nach vorheriger Zustimmung der Stadt Buchloe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- (4)** 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.

## **§ 8 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG**

---

### **(1) Versiegelung**

Stellplätze für Personenkraftwagen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Photovoltaiküberdachung gemäß der textlichen Festsetzung unter § 8 (7) 6. beabsichtigt ist.

## (2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, **gebietsheimische Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1** zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

*Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.*

## (3) Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

1. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind Laubbäume I. Ordnung als hochstämmige Solitäräume zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.
2. Maximal jeder zweite Zwischenraum des Straßenbegleitgrüns zwischen den Bäumen darf als Stellplatzfläche ausgeführt werden.
3. **Das zeichnerisch festgesetzte Straßenbegleitgrün darf ausschließlich durch die Zufahrten / Zuwegungen gemäß der textlichen Festsetzung unter § 6 (1) unterbrochen werden.**

## (4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, **die auch als flache Mulde ausgebildet werden darf**, ist wie folgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen:
  - a) Mindestens je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung.
  - b) Mindestens je 4 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein Strauch.
2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf ausschließlich durch die Zufahrten / Zuwegungen gemäß der textlichen Festsetzung unter § 6 (1) unterbrochen werden.

## (5) Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen

Die Fläche zum Anpflanzen von Feldgehölzen, **die auch als flache Mulde ausgebildet werden darf**, ist wie folgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

- a) Mindestens 35 % zu bepflanzender Fläche ist mit Sträuchern ein- bis dreireihig zu bepflanzen.
- b) Mindestens je angefangene 150 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum I. Ordnung.
- c) Mindestens je angefangene 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

**(6) Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

1. Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Diese darf nicht, auch nicht für erforderliche betriebliche Zufahrten, unterbrochen werden.
2. Der Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam zu schützen. Während der Bauzeit ist der Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern durch einen Schutzzaun abzusichern. Der Wurzelbereich darf nicht befahren werden. Ablagerung von Aushub, Baumaterial oder das auch kurzfristige Abstellen von Baumaschinen ist im Wurzelbereich nicht zulässig.

**(7) Private (industriell genutzte) Grundstücksflächen**

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen anzulegen.
2. Von den insgesamt 20 % der Grundstücksflächen, die nicht bebaut bzw. versiegelt werden dürfen, sind mindestens 75 % zu bepflanzen; davon sind die Grundstücksflächen, die gemäß Planzeichnung nicht als Flächen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Feldgehölzen festgesetzt sind, wie folgt mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen:
  - a) Mindestens je angefangene 200 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein heimischer Laubbaum I. bis III. Ordnung.
  - b) Mindestens je 50 m<sup>2</sup> zu bepflanzender Fläche ein Strauch.
3. Innerhalb der Grundstücksfläche des Industriegebietes ist je angefangene 6 oberirdische Stellplätze auf eigener Fläche (nicht statt eines Stellplatzes) im Stellplatzbereich ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
4. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 750 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (= Fläche der Stellplätze zuzüglich der Fläche der Fahrgassen) sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen Stellplatzflächen bzw. Stellplatzreihen flächendeckend zu bepflanzen.
5. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (Holzpfähle, Metallbügel o.ä.) gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.
6. Alternativ zu den textlichen Festsetzungen unter § 8 (7) 3. bis 5. kann eine Überdachung der oberirdischen Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen erfolgen. In diesem Fall ist die notwendige Anzahl an zu pflanzenden Laubbäumen gem. § 8 (7) 3. im Randbereich der Grundstücksfläche des Industriegebietes anzuordnen.

## (8) 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.

## § 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich mit 158.276 Wertpunkten bereitzustellen.
- (2) Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird der naturschutzfachliche Ausgleich außerhalb des Plangebiets auf den nachfolgenden Flächen nachgewiesen und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet:
  - a) 127.411 Wertepunkte werden vom Ökokonto „Schuhrieder Moos“ (Teilfläche der Fl.Nr. 1395/0, Gemarkung Lindenberg, Stadt Buchloe) abgebucht.
  - b) 30.865 Wertepunkte werden vom Ökokonto „Nachtweiden“ (Teilflächen der Fl.Nrn. 319/1 und 319/2, Gmkg. Honsolgen, Stadt Buchloe) abgebucht.
- (3) Die Umsetzung der Ökokontofläche „Schuhrieder Moos“ hat gemäß dem Bescheid vom 12.09.2023 zu erfolgen und ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- (4) Die Umsetzung der Ökokontofläche „Nachtweide“ hat gemäß dem Bescheid vom 04.04.2023 zu erfolgen und ist in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Zulässig sind Vorhaben auf der Teilfläche "NW III - 1a", deren Geräusche die in folgender Tabelle höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m <sup>2</sup>	L"WA, tagsüber dB (A)	L"WA, nachts dB (A)
NW III – 1a	≈ 95.045	67	55

- (2) Die Prüfung der Einhaltung der genannten höchstzulässigen (immissionswirksamen) flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt nach folgender Rechenvorschrift:
  - Schallabstrahlende Fläche: überbaute und nicht überbaute Grundstücksflächen
  - Schallquellenhöhe beträgt 2 m über Grund
  - Immissionsorthöhe beträgt 5 m über Grund
  - Bodendämpfung nicht spektral berechnet

- Meteorologiefaktor  $C_0 = 2$  dB
- Hindernisse in Flächenschallquellen (z.B. Gebäude) schirmen diese nicht ab
- Schalleistung gleichmäßig über gesamte Fläche verteilt
- Berechnung der Schwerpunktfrequenz 500 Hz

Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (22053\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 21.10.2022 zu entnehmen.

- (3) Der Umgriff der Teilfläche "NW III - 1a" ist der Planzeichnung oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (22053\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 21.10.2022 zu entnehmen.
- (4) 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).

## § 11 INKRAFTTRETEN

---

- (1) Die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 18.10.1996) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 24.06.2006) vollständig.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, **gebietsheimische Arten aus dem Vorkommensgebiet 6.1** zu verwenden.

#### 1.1 Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzenqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm.

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)\*
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)\*
- Fagus sylvatica (Rotbuche)\*
- Quercus robur (Stieleiche)\* - Tiefwurzler \*\*
- Tilia cordata (Winterlinde)\*

#### 1.2 Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzenqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

- Betula in Sorten (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)\* / \*\*
- Prunus padus (Traubenkirsche) \*\*  
(nur im Heckenbereich)

#### 1.3 Bäume, III. Ordnung

Mindestpflanzenqualität:

Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Sorbus aucuparia (Eberesche) – Tiefwurzler \*\*

#### 1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität:

5 - 7 Triebe 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Gewönl. Pfaffenhütchen) \*\*
- Ligustrum vulgare (Gewönl. Liguster) \*\*
- Lonicera xylosteum (Gewönl. Heckenkirsche) \*\*
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum) \*\*
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix in Sorten (Weide) \*\*
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) \*\*
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) \*\*

\* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

\*\* Bevorzugt geeignet für die Verwendung an wechselfeuchten Standorten (z.B. im Bereich von Versickerungsmulden)

## 2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 3. NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

---

Auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird hingewiesen. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung sollten alle Möglichkeiten der Wassernutzung ausgeschöpft werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischkanalisation 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.

#### 4. **ALTLASTEN**

---

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet 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.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 5. **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.

#### 6. **GRUNDWASSERSTAND, BAUWASSERHALTUNG**

---

Auf den schwankenden und unter Umständen sehr hohen Grundwasserstand wird hingewiesen. Sofern eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, bedarf es hier einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 7. **IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik (22053\_bpl\_gew\_gu01\_v1) vom 21.10.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Die DIN-Norm DIN 45691:2006-12 kann bei der Stadt Buchloe eingesehen werden. Diese ist beim Beuth Verlag erschienen und kann in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden. Die Norm ist dort in der Regel auch in elektronischer Form zugänglich.

#### 8. **ARTENSCHUTZ**

---

Für die Beleuchtung an den Gebädefassaden und im Außenbereich sollten insektenfreundliche Leuchtmittel mit warm-weißen Licht mit einer Farbtemperatur von mind. 2.700 und max. 3.000 Kelvin verwendet werden. **Es sollten vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden.** Die Lichtquellen sollten, soweit möglich, nach unten ausgerichtet werden. **Auf der westlichen Betriebsfläche zum gesetzlich geschützten Biotop ist die Außenbeleuchtung auf das Nötigste zu beschränken.**

## 9. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

### 9.1 Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten

Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).

Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

### 9.2 Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub

Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dies gilt insbesondere für den stark humosen / organischen Oberboden.

Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.

Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.

Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

### 9.3 Bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung inkl. eines Bodenmanagementkonzeptes gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)).

Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.

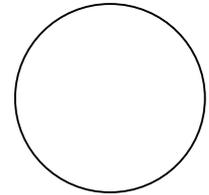
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Buchloe, den \_\_.\_\_.2025

.....  
Robert Pöschl  
Erster Bürgermeister



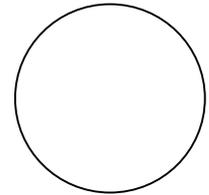
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Buchloe, den \_\_.\_\_.2025

.....  
Robert Pöschl  
Erster Bürgermeister



(Siegel)