



Projekt-Nr. 7489-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“

Markt Türkheim
Gemarkung Türkheim



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 11. Februar 2026



Tragwerksplanung



Bauleitung



Architektur



Sachverständigenwesen



Baugrund



Generalplanung



Vermessung



Tiefbau



Raumordnung



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Gestaltungsfestsetzungen	5
6	Verkehrsflächen	7
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
8	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
9	Ausgleichsmaßnahmen/Naturschutz	9
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
11	Immissionsschutz	9
12	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
1	Arten- und Pflanzliste	11
2	Denkmalschutz	12
3	Niederschlagswasser	12
4	Hochwasser, Überschwemmungsgebiet	13
5	Grundwasserschutz	14
6	Immissionsschutz	14
7	Gewerbliche Vorhaben	16
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	19

Präambel

Der Markt Türkheim, Landkreis Unterallgäu erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) in der Fassung vom den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Markt Türkheim bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Markt Türkheim bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Markt Türkheim wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzteile“ des Marktes Türkheim, Müller-BBM GmbH, 12. Dezember 1989
- Schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Kling Consult GmbH, Stand: 9. Oktober 2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- a) Einzelhandelsbetriebe aller Art
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese dürfen ausschließlich innerhalb von Betriebsgebäuden errichtet werden. Die Errichtung gesondeter Wohngebäude ist unzulässig.
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 Nicht zulässig sind:
- a) Gebäude, offene Lagerplätze und bauliche Anlagen, die zur Lagerung und Zwischenlagerung von Haus- und Restmüll, Sperrmüll, Biomüll, Schrott, Fahrzeugwracke und Recycling, als Abfallumschlagplätze oder Ähnliches vorgesehen sind bzw. sein werden
 - b) Vergnügungsstätten
 - c) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden
 - d) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

- b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern (SD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (am First).
- c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
- d) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- e) Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,50 m für die Hauptgebäude im GE zulässig.

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

- a) Es sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.
- b) Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig.

- a) Satteldach (SD) 10° bis 30°
- b) Pultdach (PD) 5° bis 10°

- c) Walmdach 10° bis 30°
- d) Flachdach (FD) 0° bis 5°

5.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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

5.4 Einfriedungen

- 5.4.1 Als Einfriedung sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m (Bezugspunkt ist die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld oder die nächstgelegene Erschließungsstraße). Stacheldraht i.V.m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig. Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.

- 5.4.2 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.

- 5.4.3 Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig.

- 5.4.4 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.

5.5 Werbeanlagen

- 5.5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

- 5.5.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten.

- 5.5.3 Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 20 m² je Gebäudeseite betragen.

- 5.5.4 Freistehende Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone, Werbeschilder, Wegweiser oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 12,50 m zulässig.

- 5.5.5 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Von den privaten Grundstücksflächen an der Ettringer Straße darf je privatem gewerblichen Grundstück eine Zufahrt von der Ettringer Straße aus mit einer Breite von maximal 7,0 m angelegt werden. Die private Grünfläche gemäß Festsetzung in Nr. 8.4 darf hierfür unterbrochen werden.
- 6.2 Im Gewerbegebiet ist je privatem gewerblichen Grundstück nur eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus mit einer Breite von maximal 7,0 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn dies mit den Belangen einer geordneten Erschließungsplanung der öffentlichen Verkehrsfläche vereinbar ist.
- 6.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

- 7.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 7.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Nebengebäude, innere Erschließungsflächen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte und gering verschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Baugrundstücken möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Aufgrund des zu erwartenden niedrigen Grundwasserflurabstandes können nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen wie Mulden und/oder Rigolen eingesetzt werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnissen) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.

8 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Vergleichbarem auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

8.2 Bäume im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 3 Laubbäume in der Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm mit geeigneten Arten der GALK-Straßenbaumliste (Galk e. V, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen in Übereinstimmung mit der GALK-Liste stehen und sind in ihrer Wuchsform, Größe und Pflegeanforderungen an den jeweiligen Standort anzupassen.

8.3 Baugrundstücksflächen

8.3.1 Je angefangene 1.200 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/ Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Pflanzbindung, ein heimischer Laubbaum je angefangene 1.200 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen, anrechenbar.

8.3.2 Je angefangene 10 Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaums der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise anzulegen.

8.3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.3.4 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Kennzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Trockenrasenstreifen mit lockerer Baumbepflanzung anzulegen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Jedoch sind je Grundstück 3 Laubbäume zu pflanzen. Die Fläche ist mit einem mageren Substrat (z.B. Oberboden-Sandgemisch) herzustellen sowie als extensiver Trockenrasen mit autochthonem Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ anzulegen und extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung zu unterhalten.

8.4 Private Grünflächen/Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m² zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 25:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise.

8.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9 Ausgleichsmaßnahmen/Naturschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich wird eine Ökokonto - Teilfläche aus dem Grundstück Fl.-Nr. 1106 der Gemarkung Irsingen (gesamt 18.461 m²) mit einer Größe von 7.197 m² zuzüglich der ökologischen Verzinsung von 6 % durch Abbuchung vom Ökokonto festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt einzutragen.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,6 m betragen.

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L _{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m ²]
GE	65	50	24.347

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete

Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Bei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber ist mit dem Bauantrag oder dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachzuweisen, dass die Vorgaben der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 12.1 V1 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

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

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| • Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| • Salix alba | Silber-Weide |
| • Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Pyrus pyaster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| • Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| • Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| • <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Viburnus lantana</i> | Woll. Schneeball |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| • <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| • <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| • <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernell-Rosa |

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des westlichen Randbereiches des Plangebietes lässt sich folgendes Bodendenkmal feststellen:

- „Siedlung der römischen Kaiserzeit.“ (Aktennr. D-7-7929-0058)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

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. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen

Bei Starkniederschlägen muss in Teil- und in Randbereichen teils mit mäßigem bis hin zu starkem Abfluss gerechnet werden. Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen. Darüber hinaus befinden sich Teilbereiche des Geltungsbereiches in Geländesenken mit potenziellen Aufstaubereichen. Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Retentionsraumverluste geschaffen werden. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Hochwasser, Überschwemmungsgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ_{extrem}) befindet. Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wassertiefen bis 2,00 m auftreten.

Durch die höhenteknische Situierung ist voraussichtlich ausreichend Freibord sichergestellt, um die Überflutung der Erweiterungsfläche infolge HQ_{extrem} , was in etwa dem 1000-jährlichen Hochwasserereignis entspricht, zu verhindern. Somit ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen gewährleistet.

Bei der Errichtung eines Kellers, wird eine „weiße Wanne“ (Schalenkeller) empfohlen. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist nicht erlaubt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz des Grundwassers ist auf unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können, zu verzichten. Niederschlagswasser von Metaldächern, die mehr als 50 m² kupfer-, zink- oder bleigedacht sind, ist grundsätzlich zu behandeln. Nachweise über eine korrosionsbeständige Beschichtung werden in Wasserrechtsverfahren gefordert.

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

6.3 Schallschutz (Gewerbelärm)

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen.

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Marktgemeinde Türkheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Die schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“, Markt Türkheim der Kling Consult GmbH Krumbach vom 9. Oktober 2025 basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzteile“ (12. Dezember 1989), Müller-BBM GmbH, Planegg ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit von 65/50 dB(A)/m² Bezugsfläche (GE) festgesetzt. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungs-

verfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können beim Markt Türkheim, Maximilian-Philipp-Straße 32, 86842 Türkheim, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

7 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Da zu erwarten ist, dass die späteren Bauvorhaben mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden sind, sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen.

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

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).
- 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.

Bodenkundliche Baubegleitung:

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

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen

Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Ettringer Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Türkheim, den

.....

Christian Kähler, Erster Bürgermeister

(Siegel)