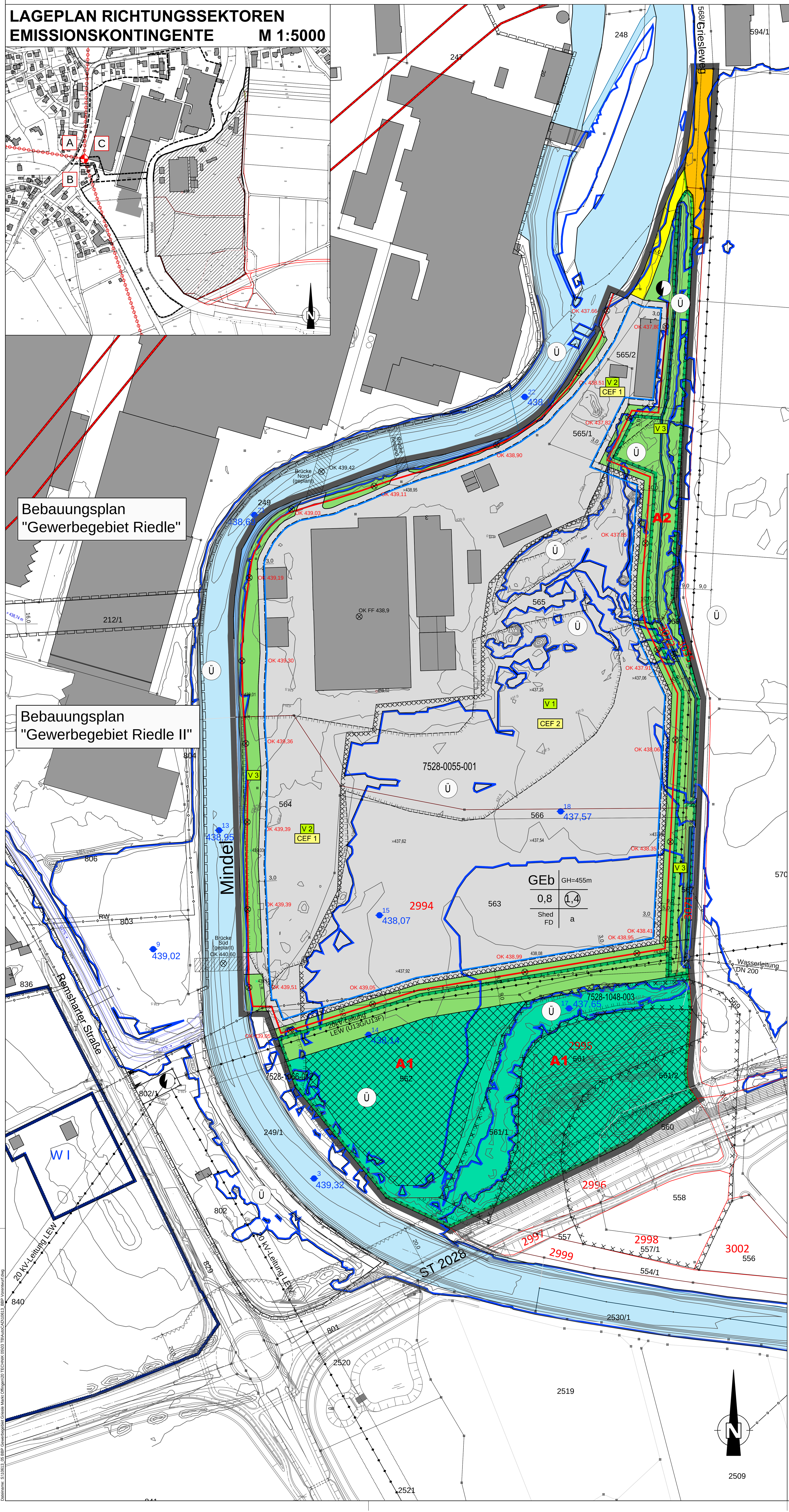
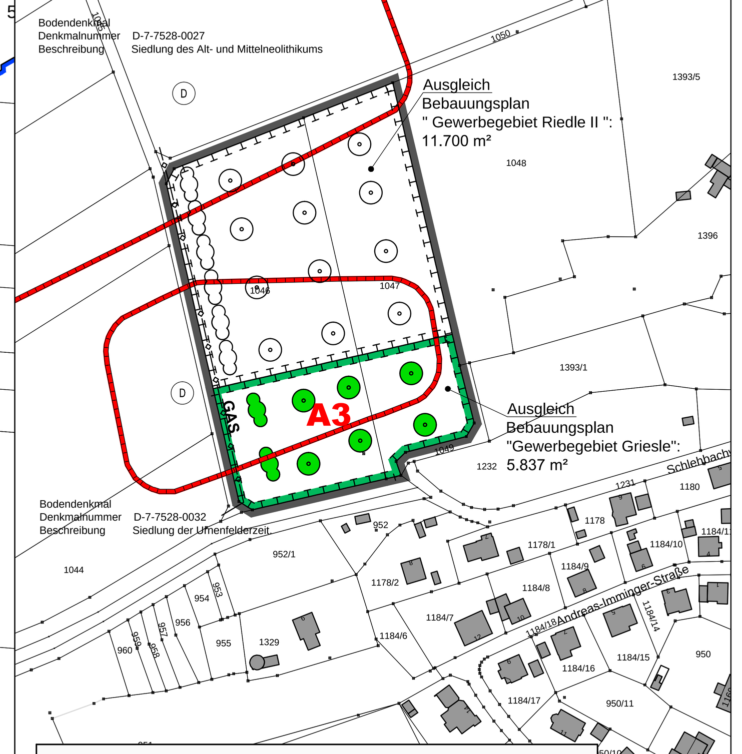
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Griesle", Markt Offingen



AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:2000



Entwicklungsziel: Extensive Streuobstwiese

Maßnahmen:
- Anlage einer Streuobstwiese mit Pflanzung Obstbäume altbewährter Lokalsorten (Siehe Artenliste)
- Pflanzung einer Feldhecke mit standortheimischen Sträuchern (dreireihige Hecke, Pflanzdichte 2 m²/Pflanze)
- Anlage einer Extensivwiese mit Ansaat einer artenreichen Blumenwiesen-mischung
- dauerhafte Unterhaltung und Pflege als extensive Wiese (ein- bis zu zweimalige Mahd/Jahr mit Mähgutentfernung, keine Düngung oder Pestizideinsatz)

Der Markt Offingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Griesle"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ...., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Meter
3. GEb — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit beschränkten Emissionen
4. Baugrenze
5. 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
   Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster u.ä.) werden bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Abs. 1 BauNVO nur mit 50 Prozent der Grundfläche angerechnet.
6. (1,4) — max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
7. GH=455m — max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Null (müNN) gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut , Attika oder Kronenabdeckung Wände)
   Einzelne technische Anlagen (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen.
8. a — abweichende Bauweise
   Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
9. Shed FD — Dachform
   Zulässig sind
   - Shed-Dächer
   - Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10°
10. Lärmschutz

10.1 In dem nachfolgend bezeichneten Gebiet 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} in dB		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
Gewerbegebiet GEb	62	47	58.219

Für den gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektor C sind für die Gewerbegebietsfläche zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingenten die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

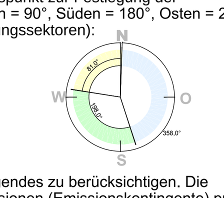
Gebiet	Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ in dB Sektor C		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
Gewerbegebiet GEb	3	7	58.219

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt (siehe Lageplan Richtungssektoren):

- Rechtswert: 4379082 m
- Hochwert: 5372306 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert (siehe Lageplan Richtungssektoren):

- Richtungssektor A: von 358° bis 81°
- Richtungssektor B: von 81° bis 198°
- Richtungssektor C: von 198° bis 358°



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 Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor C. 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 einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, 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.

10.2 Zeichnerische Darstellung des Bezugspunktes zur Ermittlung der richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontinente (siehe Textliche Festsetzungen)

10.3 A — Zeichnerische Darstellung Richtungssektor zur Ermittlung der richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontinente mit Bezeichnung, z.B. Richtungssektor A (siehe Textliche Festsetzungen)

11. Innerhalb des Gewerbegebietes (GEb) sind Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Höhe von 439,1 Meter über Normal Null (müNN) zulässig. Angleichungen an das bestehende Gelände sind innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Einzelne Maßnahmen (z.B. Brückenrampen, Hochwasserschutzanlage) sowie landschaftsgestaltende Maßnahmen von Grünanlagen dürfen die festgesetzte maximale Geländehöhe überschreiten.
12. Öffentliche Verkehrsfläche
13. Straßenbegrenzungslinie
14. Private Verkehrsfläche - Nebenzufahrt
15. Private Grünflächen
    Die privaten Grünflächen sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich (A1, A2) als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (keine Düngung oder Pestizideinsatz). Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung eines Deiches zum Hochwasserschutz des Gewerbegebietes zulässig.
16. Bei Anlage von Stellplatzflächen für Personenkraftwagen (Pkw) ist mindestens je 12 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum standortheimischer Arten gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
17. Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster u.ä.) auszuführen oder das Oberflächenwasser unmittelbar angrenzend breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
18. Im gesamten Geltungsbereich ist insektenfreundliche Beleuchtung im Sinne der „Hinweise zur Messung, Bewertung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI, 2012) zu verwenden, um die Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere zu mindern.
19. Anpflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern (siehe Ausgleichsfläche A3)
20. Artenliste für standortheimische Bäume und Sträucher
    Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung:
  Pflanzqualität: Hochstämme, mindestens 3 × verpflanzt, StU 14 - 16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Winterlinde	Tilla cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Flatterulme	Ulmus laevis

- Sträucher:
  Pflanzqualität: Sträucher 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm, 3 Triebe

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle	Alnus incana
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- Obstbäume:
  Pflanzqualität: Hochstamm - altbewährte Lokalsorten

Äpfel:	Birnen:
Adersleber Kalvill	Gellerts Butterbirne
Bohnapfel	Oberösterreichische Weinbirne
Gravensteiner	Neue Poiteau
Jakob Lebel	Gelbmöstler
Landsberger Renette	Gute Graue
Schöner aus Boskoop	

21. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung

21.1 **A1** Herstellung strukturreicher Auwald-Sukzessionsfläche

Im Bereich der als „Wald - Entwicklung Auwald (Waldersatz)" bezeichneten Flächen ist als Waldersatz und als naturschutzfachlicher Ausgleich für die im Gewerbegebiet durch Rodung verlorengehenden Auwaldflächen ein strukturreicher Auwald mit Sukzessionsbereichen herzustellen.

Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind umzusetzen:
- Strukturreiche Ausgestaltung: lückige Aufforstung mit inneren Waldrändern; Wurzelstöcke, die bei Rodung des bestehenden Auwalds entfernt werden, als Totholz einbringen; kleinflächig Bodenabtrag, um Bereiche mit stehendem Wasser zu schaffen.
- Aufforstungsfläche nicht komplett umzäunen, um Durchgängigkeit zu erhalten; Schutzmaßnahmen vor Verbiss an Einzelbäumen durchführen
- Verbuschung im angrenzenden ehemaligen Altarm (Flur-Nr. 561/1, Gemarkung Offingen) teilweise entfernen, um Bereiche mit stehendem Wasser zu schaffen.

21.2 **A2** Naturnahe Grabengestaltung

Im Bereich des innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche A2 bestehenden Entwässerungsgrabens sind Renaturierungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Grabens durchzuführen.

Folgende Entwicklungsmaßnahmen sind umzusetzen:
- Aufweitungen mit Stillwasserbereichen schaffen
- Einbringen von Totholzstrukturen im Randbereich
- Wechselnde Böschungsneigungen schaffen
- An flachen Böschungen Kies und Sand aufbringen, um u.a. Sonnenplätze für Reptilien zu schaffen
- Eigenentwicklung zulassen

21.3 **A3** Extensive Streuobstwiese (externe Ausgleichsfläche)

Für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird eine Teil-Fläche von 5.837 m² auf den Grundstücken Flur-Nr. 1046 und 1047, Gemarkung Offingen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die umzusetzenden Entwicklungsmaßnahmen sind dem Lageplan der Ausgleichsfläche zu entnehmen (siehe Planzeichnung).

21.4 Für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft werden weitere externe Ausgleichsflächen im Umfang von voraussichtlich 2,2 ha erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren bis spätestens zum Satzungsbeschluss festgelegt.

22. Wald
23. Wald - Entwicklung Auwald (Waldersatz)
    Als Waldersatz gemäß bayerischen Waldgesetz für die im Gewerbegebiet durch Rodung verlorengehenden Auwaldflächen sind die festgesetzten Aufforstungsflächen im Umfang von 12.256 m² als Auwald in Kombination mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich „A1" zu entwickeln.
24. Spezieller Artenschutz

24.1 Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

V 1 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Baufeldfreimachung im Winter - gilt im gesamten Geltungsbereich

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Sommerquartieren durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gehölzen und Bäumen, Abräumen von Grünlandflächen) in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar).

V 2 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Baumkontrolle (Bäume mit Stammdurchmesser > 30 cm) zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen bei Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr - gilt bei Rodungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich

Sollten Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März-September) stattfinden, so sind die Bäume vorher zwingend von fachkundigen Personen auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und die entsprechende CEF-Maßnahme durchzuführen (CEF1).

V 3 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 3 - Erhalt durchgängige Gewässerschutzstreifen - gilt entlang Mindel und Entwässerungsgraben im Osten

Kein Eingriff im Bereich des östlichen Grabens einschließlich Grabenaufweitung im Norden und im Bereich des Mindelufers zum Erhalt von Rückzugslebensräumen und Wanderkorridoren für Amphibien während der gesamten Bau- und Betriebsphase. Zulässig ist die Errichtung eines begrünten Hochwasserschutzdeiches im Bereich der Gewässerschutzstreifen.

24.2 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

CEF 1 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 - Ersatzquartiere bei Nachweis von Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen bei Baumfällarbeiten - gilt bei Rodungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich

Bei Nachweis von Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen im Zuge der Baumkontrolle bei Baumfällarbeiten (siehe V2) ist wie folgt zu handeln:

Fledermäuse:
- Wird eine Fledermaus-Wochenstube gefunden, muss bis zur Auflösung der Wochenstube gewartet werden, um eine Störung zu vermeiden.
- Sind Fledermausquartiere betroffen, sind diese vor dem Fällen zu ersetzen , und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober umzusetzen. Dabei ist nach folgendem Ablauf vorzugehen: 1. Anbieten eines artangepassten Ersatzquartiers; 2. Abwarten des abendlichen Ausflugs; 3. Verschluss des Quartiers.
- Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in unmittelbarer Umgebung (z.B. Bäume im südlichen Teil des Plangebiets oder Bäume entlang des Grabens im Osten des Plangebietes) in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugöffnung an geeigneten Bäumen in folgender Anzahl anzubieten: je Höhlenbaum oder Quartier 2 Fledermauskästen (Rundkästen/ Mehrkammerflachkästen).

Vögel:
- Wenn brütende Vögel gefunden werden, muss bis zum Brutende gewartet werden.
- Anbieten von Nisthilfen: falls brutplatztreue Vögel (z. B. Mäusebussard) angetroffen werden, je Brutpaar 2 artangepasste Ersatzhorste an geeigneten hohen Bäumen in ausreichendem Abstand vor der nächstjährigen Balzphase in unmittelbarer Umgebung (ca. 900 m).
- Bei Verlust von Baumhöhlen ist pro Baumhöhle mind. 1 Vogelnistkasten in der Nähe (z.B. Bäume im südlichen Teil des Plangebiets oder Bäume entlang des Grabens im Osten des Plangebietes) aufzuhängen.

Die Kontrolle, ggf. das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

CEF 2 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 - Herstellung von Ausweichlebensraum für Amphibien im Bereich Ausgleichsfläche A1 - gilt bei Eingriff in Auwaldflächen im Gewerbegebiet

Ausbau von Auwaldstrukturen bei Eingriff in bestehende Auwaldflächen im Gewerbegebiet und Einbringen in den Bereich der Ausgleichsfläche A1 (z.B. Wurzelstöcke als Totholz einbringen, Schilfkomplex oder Sträucher verpflanzen) zur Herstellung eines Ausweichlebensraumes für Amphibien, der ohne Zeitlücke kontinuierlich zur Verfügung steht

25. Wasserfläche
26. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind - Hochwasserschutz
    Innerhalb der umgrenzten Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen erst zulässig, wenn die Hochwasserschutzanlage der Fläche für ein hundertjährliches Hochwasser der Mindel (einschließlich 15-prozentigem Klimazuschlag) umgesetzt ist (§ 9 Abs. 2 BauGB).
27. OK 439,25 — Hochwasserschutzanlage mit Angabe Oberkante (OK) einschließlich Freibord in Meter über Normal Null (müNN)
    Zum Schutz des Gewerbegebietes vor einem hundertjährlichen Hochwasser der Mindel (einschließlich 15-prozentigem Klimazuschlag) ist ein Hochwasserschutzdeich mindestens in der in der Planzeichnung angegebenen Höhe (Angabe einschließlich 30 cm Freibord) zu errichten. Zwischen den angegebenen Höhenpunkten ist die Höhe des Hochwasserschutzdeiches durch lineare Interpolation zu bestimmen.
28. Der bei Umsetzung des Bebauungsplanes verloren gehende Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährlichen Hochwassers der Mindel von 5.080 m³ wird durch Anrechnung auf den durch den Bau der Ortsumgehung Offingen im Zuge der St 2028 entstandenen Überschuss an Retentionsvolumen ausgeglichen.
29. Werbeanlagen
    Werbeanlagen sind zulässig als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sind nicht zulässig.
    Bei Gebäuden gilt für das Anbringen von Werbeanlagen: Die Größe der jeweiligen Werbeanlage bzw. die Summe der Flächen aller Werbeanlagen darf pro Fassadenseite 10 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, maximal ist eine Gesamthöhe von 4,0 m und einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Werbeanlage darf den höchsten Punkt des Gebäudes nicht überschreiten.
    Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein freistehender Werbepylon mit einer Anlagenhöhe von max. 456 Meter über Normal Null (müNN) zulässig. Bezugspunkt der Anlagenhöhe ist der höchste Punkt der Werbeanlage. Die Größe der an der Werbeanlage angebrachten Werbefläche darf maximal eine Gesamthöhe von 5,0 m und einer Breite von 8,0 m betragen.
    Eine Abweichung von den Festsetzungen ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2008, Art. 57, Ziff. 13 (Werbeanlagen) eingehalten sind.
30. Grundstückseinfriedungen des Gewerbegebietes sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Sie sind kleintiergängig ohne Sockel zu erstellen. Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Die Einfriedungen dürfen in Form von Metallzäunen oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Entlang des Mindelufers sind keine Grundstückseinfriedungen zulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne:
   - Bebauungsplan "Gewerbegebiet Riedle", rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 26.02.1985 mit 1. Änderung vom 13.10.2005
   - Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Riedle II", in Aufstellung
2. 806 — Flurstücksnummern
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. 3002 — künftige Grundstücksgrenze mit neuer FlurNr. gem. Unternehmensverfahren Offingen III, vorläufige Besitzeinweisung vom 07.02.2017
5. bestehende Haupt- und Nebengebäude
6. ×437,06 — Höhenkote in müNN
   Geländeaufnahme Bestand, Kling Consult, Stand 15.06.2016
7. 439,0 — Höhenlinien Bestand
8. Ü — Überschwemmungsgebiet der Mindel - HQ 100, IST-Zustand 2016 gem. "Gewerbegebiet Riedle II, Hydraulische Berechnung Mindel", Kling Consult, 18.07.2016
9. 13 438,95 — Wasserspiegelhöhe in müNN mit Kontrollnummer bei HQ 100, IST-Zustand 2016 gem. "Gewerbegebiet Riedle II, Hydraulische Berechnung Mindel", Kling Consult, 18.07.2016
10. W I — Wasserschutzgebiet mit Schutzzonen
11. Entwässerungsgraben (Bestand)
12. Wasserfläche Mindel (außerhalb Geltungsbereich)
13. 7528-1048-003 — Biotopflächen (Flachland) der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Stand 01.09.2014) mit Biotopteilflächennummer (7528-1048-003 und 7528-1066-012)
14. 7528-0055-001 — Nachrichtlich übernommene Waldbiotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Stand 06.09.1986, ohne Aktualisierung) mit Biotopteilflächennummer (7528-0055-001)
15. 20,0 — Anbaufreier Streifen an Staatsstraße
16. unterirdische Leitung mit Bezeichnung
17. oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen
18. Transformatorenstation
19. OK FF 438,9 — Oberkante Fertigfußboden Gebäude in Meter über Normal Null (müNN)
20. OK 439,42 — geplante Werksbrücke mit Oberkante Brückenplanung in Meter über Normal Null (müNN)
21. Straßenplanung realisierte Ortsumfahrung Offingen
22. 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) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ 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, Teil 1: Mindestanforderungen" (Juli 2016) außerhalb des Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.1 der Schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm der Marktgemeinde Offingen (KC Projekt-Nr. 10613 05, Stand 21. Juli 2017) zu entnehmen.
23. Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Offingen (Marktstraße 19, 89362 Offingen) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
24. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf der privaten Grundstücksfläche versickert werden. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
25. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren (Bauantrag) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan die Maßnahmen zur grünordnerischen Gestaltung darzulegen.
26. Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 15 m mit Fassadenranken sowie Flachdächer zu begrünen.
27. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sowie von artenschutzrechtlichen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen muss durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet und gesichert werden.
28. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Rodung von Wald zugelassen (§ 9 Abs. 8 Satz 1 Bayerisches Waldgesetz). Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen von § 9 Abs. 4 bis 7 Bayerisches Waldgesetz. Entsprechend ersetzt der Bebauungsplan ein eigenständiges waldrechtliches Genehmigungsverfahren zur Zulassung der Rodung.
29. D — Bodendenkmal (Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
    Innerhalb des Geltungsbereiches (Ausgleichsfläche A3) sowie dessen Umgebung befinden sich nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas) die gekennzeichneten Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass für Bodendenkmale ein besonderer Schutz nach der Bayerischen Verfassung, des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sowie des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes besteht.
    Bei Bodeneingriffen im Bereich von ausgewiesenen Bodendenkmalen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) einzuholen und das Vorgehen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 86672 Thierhaupten abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Auflagen zur fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrages und zur Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen und Ausgrabungen erforderlich sein können.
    Bei Grabungsarbeiten im Plangebiet angetroffene Bodenfunde sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
30. Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mindel ist für den Bebauungsplan eine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Für die Herstellung der Hochwasserschutzanlage des Plangebietes ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
31. Die Hochwasserschutzanlage für das Gewerbegebiet ist mindestens mit einem Freibord von 30 cm gemäß der in der Planzeichnung angegeben Höhen zu errichten. Als Regelhöhe wird ein Freibord von 50 cm empfohlen. Näheres ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Hochwasserschutzanlage festzulegen.
32. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastverdachtsfläche Kataster-Nr. 77400168
33. Erkenntnisse aus Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg die Böden insbesondere im Talraum vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Um ggf. Schwierigkeiten bei der späteren Verwertung von Bodenaushub zu vermeiden, wird empfohlen, frühestmöglich eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchzuführen. Falls die Problematik bestätigt wird, ist ein Konzept zur Verwertung solcher Böden zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Auf hierzu erhältliche Handlungshilfen beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat von Offingen hat in der Sitzung vom 04.07.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Griesle" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungssplanes in der Fassung vom .... in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Rathaus des Marktes Offingen öffentlich ausgelegt.

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

Der Markt Offingen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ....

Markt Offingen, den .... (Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Griesle" wurde gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Unteren Wasserrechtsbehörde zugelassen.

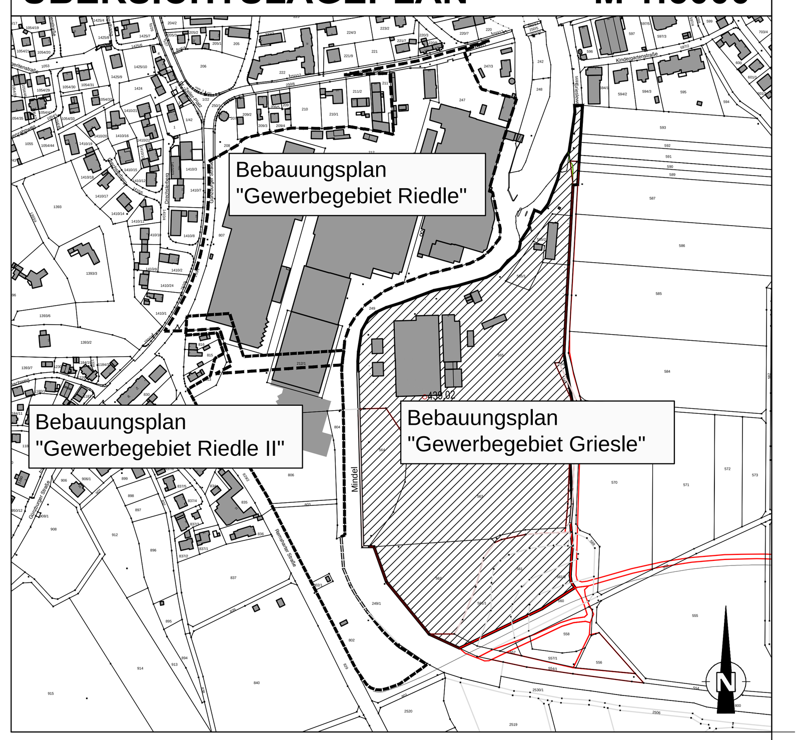
Landratsamt Günzburg, den .... (Siegel) .... Unterschrift

Der Satzungsbeschluss wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Offingen, den .... (Siegel) .... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
D					
C					
B					
A					

AUFTRAGGEBER: / ORDERED BY: Markt Offingen

PROJEKTTITEL: / PROJECT TITLE: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Griesle"

PLANBEZEICHNUNG: / DRAWING TITLE: Vorentwurf

PROJEKT-NR.: / PROJECT NO.: 10613 05	MASSSTAB: / SCALE: 1 : 1000		
	BEARBEITER: / PRINCIPAL: ST		DATUM / DATE
	GEZEICHNET: / DRAWN BY: HL		21.07.2017
	GEPRÜFT: / CHECKED BY:		
	ZEICHNUNG NR: / DRAWING NO:		

KLING CONSULT
PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de