
MARKT MEITINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 14.05.2025 sind **gelb** markiert.

ENTWURF

Fassung vom 24.09.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24096
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Ver- und Entsorgung	8
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Zufahrten Zufahrt Westendorf (W)	10
§ 8 Immissionsschutz	10
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen	12
§ 11 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Bepflanzung	14
2. Wasserwirtschaft	14
3. Immissionsschutz	15
4. Wärmepumpen-Systeme	16
5. Denkmalschutz	16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
7. Abwehrender Brandschutz	18
8. Elektromobilität	19
9. Überwachung	19
10. Bußgeldvorschrift	19
Anlage 01 – Bezugsfläche	20
Anlage 02 – Zusatzkontingent	21

PRÄAMBEL

Der Markt Meitingen 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern 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 sowie 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.09.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 24.09.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 24.09.2025
- Gutachterliche Stellungnahme saP, Hermann Stickroth, Augsburg, vom 29.08.2025
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange LA16-130-G05-T02-01, BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 17.09.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3) Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Vergnügungsstätten bzw. vergleichbare Nutzungen
 - a) Spiel- und Automatenhallen
 - b) Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - c) Wettbüros
 - d) Swinger-Clubs
 - e) Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiks Sortiment („Sex-Shops“)
 3. Beherbergungsbetriebe in jeglicher Form z. B. Hotels, Motels
 4. **Übernachtungsräume von Einsatzpersonal**

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 16, § 17, 19 und 20 BauNVO

~~Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.~~

1. Im GE 1 ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig.
2. Im GE 2 und GE 3 ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
3. Im GE 1 ist eine GFZ von max. 1,6 zulässig.
4. Im GE 2 und GE 3 ist eine GFZ von max. 1,2 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG). Bei Sattel-, Pult- und Sheddächern ist der obere Bezugspunkt für die GH der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

~~Es gilt die OK FFB EG, gemessen am jeweiligen Fahrbandrand der Oberkante der Erschließungsstraße im Eingangsbereich; davon darf +- 0,45 m abgewichen werden.~~

2. Die OK FFB EG darf max. 429,15 m ü. NHN betragen; davon darf +- 1,25 m abgewichen werden. Bei Andockstationen für LKW gilt kein Bezugspunkt für die OK FFB EG.

3. Folgende Höhe ist zulässig:

Gesamthöhe (GH):	max. 12,50 m
GH in der Schutzzone der Stromleitung (GE 3):	siehe LEW-Unterbauhöhen

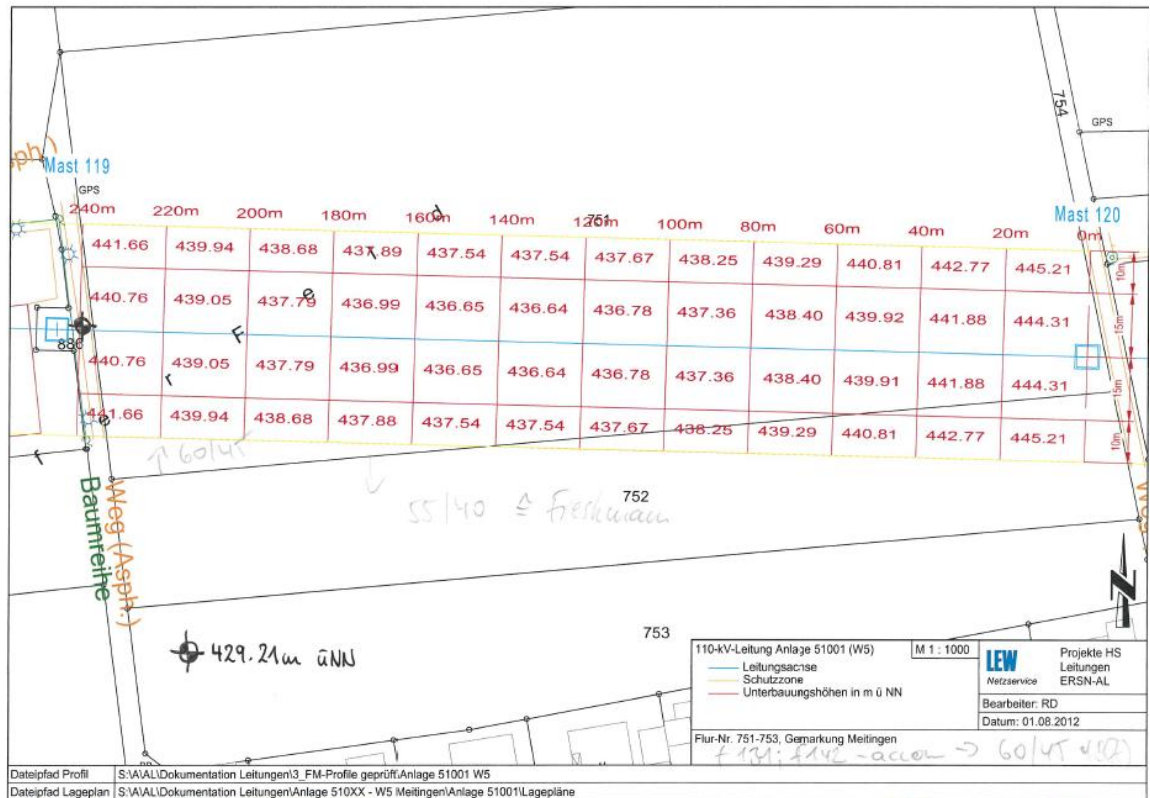


Abbildung 1: LEW-Unterbauhöhen, o. M.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50,00 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung errichtet werden. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung, errichtet werden dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Für das gesamte Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

- (1) ~~Die Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS –) des Marktes Meitingen in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden. Für die Herstellung von Stellplätzen gilt die Stellplatzpflicht gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).~~
- (2) ~~Die Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und Plakaten und über die Darstellungen durch Bildwerfer (Plakatierungsverordnung) des Marktes Meitingen in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist anzuwenden. Die folgenden Regelungen zum Anbringen von Anschlägen (z.B. Zettel oder Tafeln) und Plakaten und über die Darstellungen durch Bildwerfer sind zu beachten:~~
- ~~1. Eine gewerbliche Plakatierung darf nur an zugelassenen Anschlagflächen (Reklame- und Plakattafeln, Plakatsäulen) angebracht werden.~~
 - ~~2. Wahlplakate und ähnliche Werbemittel, dürfen außerhalb der vom Markt Meitingen zum Anschlag bestimmten Plakatsäulen- und -anschlagtafeln zwei Monate vor dem Wahltermin angebracht werden und sind innerhalb von 10 Tagen nach der Wahl wieder zu entfernen.~~
 - ~~3. Plakatierung nicht gewerblicher Art (gilt auch für nicht örtliche Vereine) müssen vor Anbringen vom Markt Meitingen genehmigt werden.~~
 - ~~4. Darstellungen durch Bildwerfer dürfen in der Öffentlichkeit nur nach vorheriger Genehmigung durch den Markt Meitingen vorgeführt werden.~~
 - ~~5. Die genehmigten Werbemittel, die außerhalb der zugelassenen Anschlagflächen angebracht werden, sind spätestens innerhalb einer Woche nach der Veranstaltung zu entfernen.~~
- (3) Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- (4) Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (5) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen. Bei Stellplätzen parallel zur Straße ist ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Straßenhinterkante und Stellplatz einzuhalten.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

~~(1) Ver- und Entsorgungsanlagen~~

~~gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB~~

~~Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung~~

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Abwasser ist dem gemeindlichen Entsorgungskanal des Marktes Meitingen zuzuführen. Die Entsorgung ist damit gesichert.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksfläche

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

Es ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen – Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

Die planzeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß Artenliste mit einer durchgehenden, mindestens 2-reihigen Hecke aus Bäumen (mind. 5 % Baumanteil) und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

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

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 20-25 cm

- | | | |
|---|---------------------------|---------------|
| – | <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| – | <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| – | <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- | | | |
|---|-------------------------|--|
| – | <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – | <i>Sorbus-Arten</i> | Eberesche (Verwendung im Bereich der Stromleitung) |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm (1 St / 1,5 m²)

- | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|
| – | <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| – | <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| – | <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| – | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – | <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – | <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – | <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – | <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – | <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| – | <i>Rosa spec.</i> | Wildrosen in Arten und |
| – | <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| – | <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. 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.

§ 7 ZUFahrTEN ZUFahrt WESTENDORF (W)

Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind ausschließlich über die Planstraße A und die Planstraße B zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB

Mit der Herstellung der Zufahrt Westendorf (W) gelten die Baugrenzen (W).

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

(1) Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
TF 02.1	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 51$ dB(A)
TF 02.2	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 51$ dB(A)
TF 03	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 55$ dB(A)
TF 04	tags $L_{EK} = 59$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 42$ dB(A)
TF 05	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 42$ dB(A)
TF 06	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 41$ dB(A)

(2) Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

(3) Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost I“ der Gemeinde Westendorf sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ der Marktgemeinde Meitingen nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

(4) Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

- (5) Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
- (6) Als Bezugsfläche sind die in der Anlage 01 dargestellten Teilflächen (TF) heranzuziehen.
- (7) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- (8) Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
- (9) Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $LEK_{zus,k}$ (Anlage 02) zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Abstand	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
				tags	nachts
A	248	358	∞	9,0	3,0
B	358	52	< 310	9,0	5,0
C	358	52	\geq 310	6,0	1,0
D	52	96	∞	9,0	5,0
E	96	248	∞	0,0	0,0

- (10) Die Abstandsangabe gibt an in welchem Abstand in Metern vom Bezugspunkt das jeweilige Zusatzkontingent gilt.
- (11) Die Winkelangaben und der Abstand aus der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).
 $x = 636906$ (Rechtswert) $y = 5379771$ (Hochwert)

- (12) Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:
Norden 0 Grad
Osten 90 Grad
Süden 180 Grad
Westen 270 Grad

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes auf dem Grundstück sind bis maximal der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.

~~Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Außerhalb der Baugrenzen~~ sind Stützmauern nicht zulässig; Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Flachdächer (FD), Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Sheddächer (SD) zulässig.
2. Die Dachneigung bei Hauptgebäuden darf max. 35° betragen.
3. Zusammengebaute Gebäude sind in Gestalt, Dachform und Neigung aufeinander abzustimmen. Die Gestaltungspriorität wird durch die zuerst errichteten Gebäude festgelegt.
4. Unverkleidete Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z.B. Binder, Fachwerk, etc.).

~~5. Nebengebäude werden wie Hauptgebäude festgeschrieben. Nebengebäude dürfen in Dimension und Höhenausbildung die Hauptgebäude nicht überragen.~~

(2) Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Maximaler Flächenanteil pro Fassade 5 %.
2. Die Werbeanlagen dürfen die Wandhöhen nicht überschreiten.
3. Zulässig ist max. ein Pylon pro Betrieb. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude darf nicht überschritten werden.

~~4. Entlang der Straße „Via Claudia“ darf im GE 2 auch außerhalb der Baugrenze eine Litfaßsäule errichtet werden.~~

5. Unzulässig sind:

- a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- b) bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- c) grelle, blendende Lichter,
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

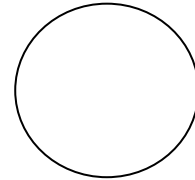
§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Via Claudia Ost II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Meitingen, den

.....

Michael Higl, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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“ das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von 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.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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 vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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 Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 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 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

45 dB(A): 1 m

50 dB(A): 2 m

55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

3.2 Schallschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe (Bodendenkmal)

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal D-7-7431-0106 „Siedlung der Vorgeschichte, Körpergräber des Frühmittelalters“.

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:

~~Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.~~

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

~~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 BayDSchG:

~~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.~~

6. ATTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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.

6.2 Bodenbelastungen

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.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min Löschwasser über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

8. ELEKTROMOBILITÄT

Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen und die am Rand des Geltungsbereichs befindliche Transformatorenstation 122Q1 nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in das Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

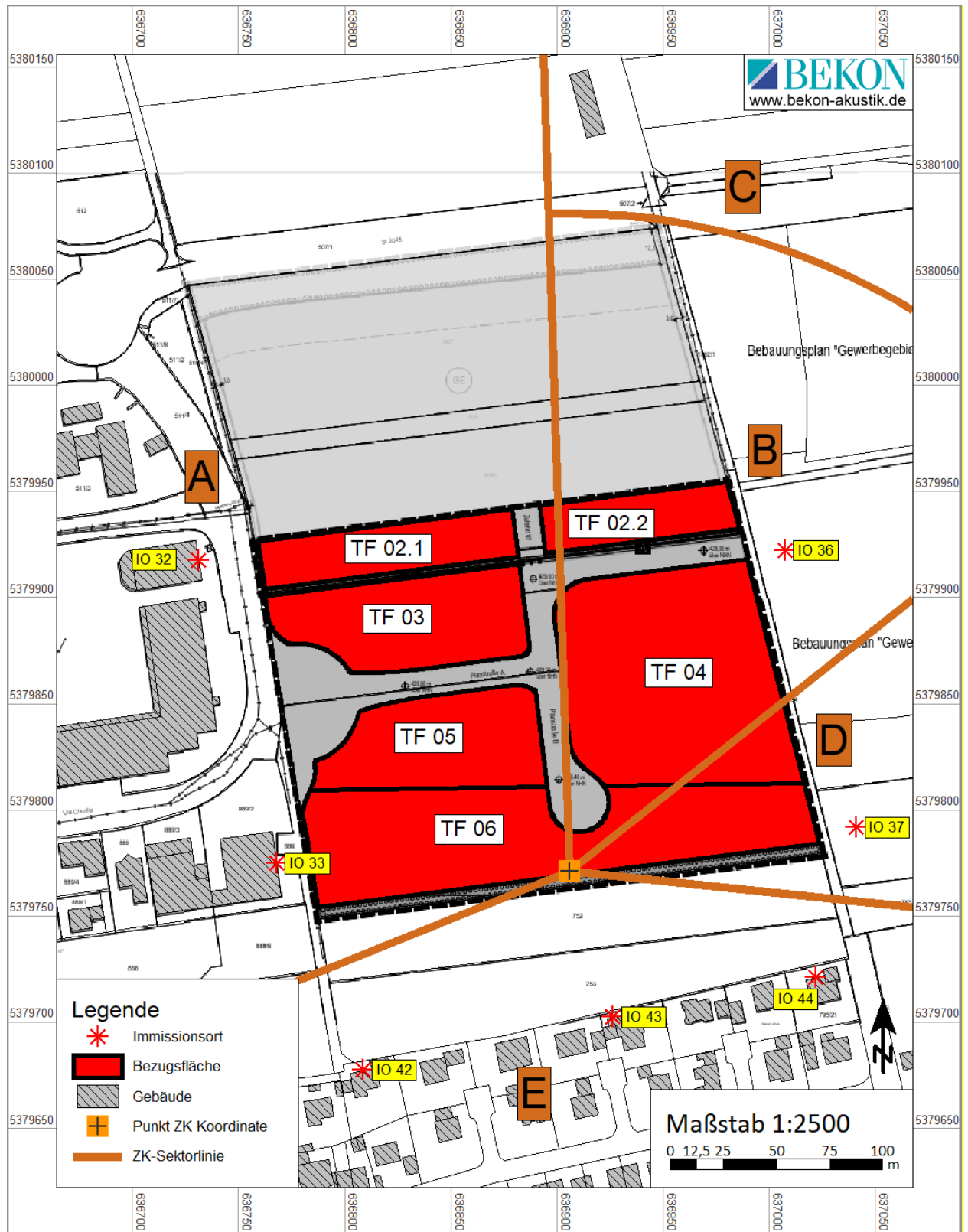
9. ÜBERWACHUNG

Der Markt Meitingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

ANLAGE 01 – BEZUGSFLÄCHE



ANLAGE 02 – ZUSATZKONTINGENT

