

MARKT KALTENTAL
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Markt Kaltental erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des „ 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom _____ (BGB1 I S. 2141, berichtigt BGB1 I 1998, S. 137) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom _____ genehmigten Bebauungsplan Nr. _____ für das Gewerbegebiet – Blonhofen Nord als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von Architekten Josef Ried ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 14.10.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 14.10.2019 beigegeben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) u. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Gewerbegebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO errichtet werden, wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO

3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im MI-Gebiet maximal 9,00 m.
4. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im GE-Gebiet maximal 7,00 m.

Zur Definition der WH bezieht sich auf den Fertigboden EG und siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.

Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. Kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Sofern besondere betriebliche Begebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Im Bebauungsplan-Gebiet sind sie dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, dass mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlicher schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

§ 5 Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen muss den Hauptgebäuden angepasst sein.
4. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude Mischgebiet sind symmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 15° zugelassen. Für das Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0° bis zu 30° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Musterhäuser, Vordächer und dgl. bzw. Bauteile im Sinne von § 3 Ziff. 3 dieser Textfestsetzung sind auch Pult- und Flachdächer sowie Dachneigungen bis 30° zugelassen.

2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straßenfahrbahn liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

§ 7 Werbeanlagen

1. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
3. Werbeanlagen auf oder am Dach sind unzulässig.

§ 8 Einfriedung

Soweit betriebliche bzw. versicherungstechnisch erforderlich, sind auch höhere Einzäunungen zulässig. Diese sind zu beantragen. Ansonsten gelten die rechtlichen Vorschriften der BayBO. Diese müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

§ 9 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Dies gilt nicht, sobald mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Hierbei sind die Lagerplätze mit dichten Belägen zu versehen.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

§ 11 Festsetzung der Grünordnung

1. Die nicht überbaubare Flächen des Baugrundstückes sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 2,50 m Breite pro Grundstückseite zu gliedern. Falls zwei benachbarte gleichzeitig gebaut werden, kann der gemeinsame Pflanzstreifen auf zusammen 3,00 m verringert werden.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern.

§ 12 Immissionsschutz

1. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet werden als immissions-wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' folgende Werte festgesetzt:

$$\begin{aligned} \text{tagsüber } L_{WA}'' &= 60 \text{ dB (A)/m}^2 \\ \text{nachts } L_{WA}'' &= 50 \text{ dB (A)/m}^2 \end{aligned}$$

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer i149 a) der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AllMBL S. 117, über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten. Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nacharbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

2. Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) von Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes u. Mischgebiet nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) durch die benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können.

§ 13

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen im Gewerbegebiet nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf des Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen.

§ 14 Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr und Viehtrieb sind zu dulden.

2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

3. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- c) Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnungen zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung für Werbeanlagen des Markt Kaltental.

5. Oberflächenwasser

- a) Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück weitflächig zu versickern. Der Bau von Regenwasserspeichern wird empfohlen. Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung ist zulässig. Die für die WC-Spülung benutzte Wasserpumpe ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.
- b) Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

6. Grünordnung

- a) Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- b) Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- c) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- d) Die Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:
- e) Die Bäume und Sträucher sind aus folgenden Artenlisten auszuwählen:

Artenliste 1:

Bäume Solitär, Hochstamm, StU 18-20 cm

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Eiche

Artenliste 2:

Bäume, Heister, 125/150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Artenliste 3:

Sträucher, 2xv, o.B., H 80/100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 4 (Flur-Nr. 412/4, Gemarkung Aufkirch):

Bäume, Heister, 125/150

Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, 2xv, o.B., H 80/100

Crataegus monogyna	Weißdorn
Juniperus communis	Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§ 15

**NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSBEWERTUNG UND ÖKOLOGISCHE
AUSGLEICHSERMITTLUNG**

1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die im Folgenden angewandte Bewertungssystematik, die Terminologie der Bewertungskategorien sowie die Ausgleichsfaktoren entsprechen dem sog. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzende Fassung, München, 2003).

Die zu untersuchenden Flächen umfassen die zusätzlichen Flächen, die als Erweiterung zu dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerkepark Blonhofen Nord“ von 2005 hinzukommen.

Es liegen die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ostallgäu sowie eine mündliche inhaltliche Abstimmung mit Frau Scharpf zu Grunde.

1.2 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die einzelnen Ausstattungselemente der Landschaft bzw. Schutzgüter sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie folgt zu bewerten und den entsprechenden Wert-Kategorien zuzuordnen:

1.2.1 Flächennutzung

Der gesamte zu untersuchende Umgriff ist landwirtschaftliche Nutzfläche und wird als Acker genutzt.

1.2.2 Schutzgut Boden

Der Boden ist

- unversiegelt
- temporär vegetationsfrei
- anthropogen verändert durch bewirtschaftungs- und nutzungsbedingte Nährstoffanreicherung, Verdichtung, Insektizid- und Herbizidbelastung etc.

Somit ist das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Kategorie I, oberer Wert einzustufen.

1.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser kommen weder innerhalb des Untersuchungsbereichs noch angrenzend vor.

Die Flächen sind unversiegelt und somit versickerungsfähig. Aufgrund der Bodenverdichtung ist die Versickerungsleistung jedoch etwas eingeschränkt zu bewerten.

Das Schutzgut Wasser ist in vorliegendem Fall in Kategorie I, oberer Wert einzuordnen.

1.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche liegt in einer Talebene mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und besitzt daher die Funktion der Kaltluftproduktion. Ein direkter Siedlungsbezug mit Luftaustauschfunktion besteht nicht.

Für das Schutzgut Klima / Luft hygiene liegt die Untersuchungsfläche in Kategorie I, oberer Wert.

1.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum ist aufgrund der intensiven Ackernutzung bis auf wenige Strukturelemente sehr ausgeräumt und ausstattungsarm. Die zu untersuchende Fläche liegt in einer weiten reliefarmen Ebene. Westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Staatsstraße St 2035 stehen einzelne große Spitzahornbäume als Relikte einer ursprünglich landschaftsbildprägenden Baumallee.

Als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ist vorliegende Fläche in Kategorie I, oberer Wert einzustufen.

1.2.5 Gesamtbewertung

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet in Kat I, oben einzustufen.

1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

1.3.1 Bewertung der Eingriffsintensität

Alle drei geplante Nutzungen

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet

- Erschließungsstraße

lassen sich aufgrund ihres hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades entsprechend ihrer Eingriffsschwere bzw. Nutzungsintensitäten in „Typ A“ einstufen:

1.3.2 Eingriffsbewertung

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit werden die Wertkategorien des Bestandes überlagert mit der Beeinträchtigungsintensität der geplanten Nutzungen.

„Feld A I“: Flächen der Kategorie I mit geplanter Nutzung nach Typ A

Somit beträgt die Faktorenspanne für die Berechnung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen 0,3 und 0,6.

1.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Einen wesentlichen Anteil für die Bestimmung des Kompensationsfaktors haben neben dem grünordnerischen Konzept die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung.

1.4.1 Grünordnerisches Konzept

Die Erweiterungsfläche erhält eine intensive Eingrünung in den Randbereichen. Entlang der Gerbishofer Straße im Norden wird in einem 7 m breiten Grünstreifen eine Lindenallee (*Tilia cordata*, Pflanzabstand mind. 15 m) gepflanzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird als ökologische Ausgleichs- und Ersatzfläche eine 15m breite, dichte Baumhecke entwickelt. Die Breite des Grüngürtels entlang der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt 5 m.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße sind jeweils 3 m breit und werden als humusfreie Schotterrassen angelegt.

Die Durchgrünung des Gewerbegebiet und Mischgebiets erfolgt durch gliedernde Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken und in den Stellplatzanlagen.

Die konkrete Begrünung ist jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

1.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eingriffsbedingter Beeinträchtigungen

Schutzgut	Festsetzung	Hinweise und Empfehlungen	
Boden	Offene Bauweise GE: GRZ 0,5 MI: GRZ 0,5		§ 4 (1), (2)
	Wasserdurchlässige Bodenbeläge für größtmögliche Versickerungsfähigkeit auf Lagerplätzen dichte Beläge bei wassergefährdenden Stoffen		§ 9 (1)
	Nicht überbaute Flächen begrünen Stellplatzanlagen eingrünen		§ 11 (1) § 11 (2)
	Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich		§ 13

		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
Wasser	Wasserdurchlässige Bodenbeläge für größtmögliche Versickerungsfähigkeit auf Lagerplätzen dichte Beläge bei wassergefährdenden Stoffen zum Schutz des Grundwassers		§ 9 (1)
		Oberflächenwasserversickerung	§14 (5.a)
		Regenwasserspeicherung Regenwassernutzung (z.B. f. WC)	§14 (5.a)
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
Klima/Luft	Offene Bauweise GE: GRZ 0,5 MI: GRZ 0,5		§ 4(1), (2)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
	Eingrünung der Stellplatzflächen		§ 11 (2)
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(6b)
Pflanzen und Tiere	Verzicht auf Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen		§ 7 (2)
	Eingrünung von Lagerplätzen mit dichten Hecken gem. Artenliste		§ 9(1)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
		Feuerwehzufahrten als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen	§ 14(8.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(8.b)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)
Land-schaftsbild	Offene Bauweise, kleinteilige maßstäblich Baukörper GE: GRZ 0,5 MI: GRZ 0,5 Baukörpergliederung bei Ausnahmen		§ 4(1) § 4(2)

	Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigung, -farben, -überstände)		§ 6(1)
	Gestaltung der Werbeanlagen (unaufdringlich, dezente Farbgebung, keine übergebieliche Effekte)		§ 7(1)
	Verzicht auf Nachtbeleuchtung bei Werbeanlagen		§ 7(2)
	Bepflanzung der Einfriedungen mit Gehölzen		§ 8
	Eingrünung von Lagerplätzen mit dichten Hecken gem. Artenliste		§ 9(1)
	Hohenbegrenzung von Ablagerungen auf 3,00 m		§ 9(2)
	Schrottablagerungen nur in Lagerhallen		§ 9(4)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
	Begrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen mit Gehölzen		§ 11(2)
	Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich		§ 13
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrassen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(6b)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)

1.4.2 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Aufgrund der in vorliegendem Falle besonders umfangreichen Maßnahmenbündel zur Eingriffsvermeidung und -minderung neben der Umsetzung gründordnerischer Maßnahmen ist der Faktor mit 0,3 anzusetzen.

1.4.3 Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die jeweils von einer vorhabenbedingten Verschlechterung betroffenen Flächen wie geplante Gewerbeflächen oder geplante Verkehrsflächen auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit dem entsprechenden Faktor versehen. Die Flächen, die ohne Eingriffsrelevanz sind, werden aus der Ausgleichsberechnung ausgenommen.

Tabelle: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs					
Geplanter Nutzungstyp	Nutzungstyp Bestand	Eingriffsrelevanz	Flächengröße in m²	Kompensationsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf
Geltungsbereich			6.895 m ²		
Gewerbegebiet GE	Ackerland,	ja	1.100 m ²	0,3	330 m ²
Mischgebiet MI	Ackerland	ja	3.080 m ²	0,3	924 m ²
Erschließungsstraße	Ackerland	ja	463 m ²	0,3	139 m ²
Straßenbegleitgrün	Ackerland	nein	360 m ²	--	--
Wirtschaftsweg	Wirtschaftsweg	nein	288 m ²	--	--
Grüngürtel (Hecke)	Ackerland	nein	924 m ²	--	--
Ökolog. Ausgleichsfläche (Hecke)	Ackerland	nein	680 m ²	--	--
Summen			6.895 m ²		1.393 m² <u>0,14 ha</u>

1.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorliegende Erweiterungsfläche beträgt 1.393 m². Ein Teil davon kann innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterungsfläche abgedeckt werden. Am westlichen Rand der Mischgebietsfläche umfasst 680 m² und ist als 10 m breite artenreiche Hecke zu entwickeln.

Der restliche Bedarf von 713 m² ist eine Teilfläche der 10 m breiten Baumhecke an der süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanumgriffs von 2005, die an die Kläranlage angrenzt. Ebenso am Radweg Nord-Süd mit 10m Breite

Flurnummer: 143/1 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental

Lage: Teilfläche A: nord-östliche Grundstücksgrenze
Teilfläche B: süd-westliche Grundstücksgrenze

Flächengröße: Teilfläche A: 680 m²
Teilfläche B: 713 m²

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

Entwicklungsziel: artenreiche, standortgerechte, beerenreiche Baumhecke

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer artenreichen, beerenreichen Baumhecke gem. Artenliste
- Verwendung autochtoner Pflanzen

- Abwechslungsreiche Höhengschichtung
- Höhenabstufung von hohen Arten zu niedrigen Arten in Richtung Außenrand
- Buchtenreiche Ausformung der Ränder
- Ca. 2,50 m breiter Krautstreifen an den Außenrändern

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Alle 5 bis 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze zur Verhinderung der Vergreisung

§16
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Kaltental , _____

(Hauser, erster Bürgermeister)