

# Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nord-Ost Teil 1", Markt Kellmünz

Die Marktgemeinde Kellmünz erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzes (BauVG), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baumzuchtverordnung (BauVVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

## Gewerbegebiet "Nord-Ost Teil 1"

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurbüro für Bauwesen mbH, Kumbach, ausgefertigte 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.** Maßzahl in Metern
- 3. Geb** Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gem. § 8 BauVVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, BauVVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauVVO  
Zulässig sind:  
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
• Tankstellen,  
• Anlagen für sportliche Zwecke.  
Nicht zulässig sind:  
• Vergnügungstätten und Bordelle (§ 1 Abs. 9 BauVVO)  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleitende sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (§ 14 Abs. 3 BauVVO). Diese Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebene Emissionskontingente  $L_{eq,1h}$  nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingenterung<sup>1)</sup> weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Emissionskontingent $L_{eq,1h}$ in dB	Bezugshöhe gemäß Planzeichnung	
		Tagzeit	Nachtzeit
Gewerbegebiet Geb 1	60	45	7,234
Gewerbegebiet Geb 2	61	46	29,068

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109: Schallschutz im Hochbau (November 1999) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach der DIN 45691:2006-12, wobei der Schall-Erfüllungsanteil an den Immissionsorten bei der Ermittlung der Immissionskontingente  $L_{eq}$  360 Grad sowie die Höhe der Schallschelle 4,0 m über Gelände beträgt. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem ansiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schallschaltischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorgang, Technische Anleihe zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 28.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{eq}$  für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ein Vorhaben ist schallschaltisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{eq}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.  
Dabei sind auch die Releuanzenz nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten; die besagt, dass unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel  $L_{eq}$  die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.
- 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bereiche mit unterschiedlich maximal zulässiger Gebäudehöhe
- GH max. [550,0]** maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull (müNN)
- Möglichkeit für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die höchste Punkt des Daches bzw. sonstige bauliche Oberkanten (Dach z. B. Silos). Die max. Höhe wird am Schnittpunkt Außenmauer/Oberkante Dachstuhl gemessen. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagen (z. B. Kamine, Lüftung, Antennen etc.) ist außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung zulässig.
- Umgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Unterwuchshöhe zum Schutz der 110 kV-Freileitung  
Die maximalen Unterwuchshöhen in den verschiedenen Bereichen werden wie folgt festgesetzt; siehe Plananschrieb.

- Innenhalb der Bereiche mit unterschiedlichen Unterbauhöhen in der Leitungsschutzzone dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Erntehöhe die maximale Unterbauhöhe nicht (vgl. Nr. 7) nicht überschreiten. Bei Überschreiten der festgesetzten maximalen Unterbauhöhe ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.  
Endhöhe bis 3 m:  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Salix aurita  
Gewöhnliche Heckenkirsche  
Hundsrose  
Uhr-Weide  
Endhöhe bis 4 m:  
Salix sp.  
Sambucus racemosa  
Trauben-Holunder  
Endhöhe bis 5 m:  
Ligustrum vulgare  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Gewöhnlicher Liguster  
Wolgäcker Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball  
Endhöhe bis 6 m:  
Corylus avellana  
Eucalyptus europaeus  
Saxifraga sp.  
Häselnuß  
Gewöhnliches Pfaffenholz  
Asch-Weide, Grau-Weide  
Endhöhe bis 7 m:  
Sambucus nigra  
Sorbus aucuparia  
Schwarzer Holunder  
Berberis  
Endhöhe 8-10 m:  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Morus nigra  
Rhamnus cathartica  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Kornelkirsche  
Roter Hartweiden  
Holz-Agel  
Echter Kreuzdorn  
Purpur-Weide  
Korn-Weide, Hanf-Weide
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) - Ausgleichsfläche B  
Entwicklungsziel:  
Streubewiese  
Entwicklungsmaßnahmen:  
• Pflanzung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Abfuhr des Mahdgutes  
• Pflanzung von 4 standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen  
• Pflanzung von 5-6 Strauchgruppen à 3 Strauchern entlang der Grenze zum Gewerbegebiet  
• Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen bei austfallenden Gehölzen in der ersten Pflanzperiode nach Anfall  
• Installation von Lesesteinhaufen  
• Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) - Ausgleichsfläche C  
Der durch Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Ausgleichsflächenbedarf von 8.772 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Ausgleichsflächenbedarfs Grundstück Flur-Nr. 302, Gemarkung Kellmünz (8.999 m<sup>2</sup>) 1:1 zugeordnet.  
Die verbleibende Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von 1.137 m<sup>2</sup> steht zum Ausgleich eines anderweitigen Eingriffs in Natur und Landschaft zur Verfügung.  
Entwicklungsziel:  
Streubewiese  
Entwicklungsmaßnahmen:  
• Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m  
• Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Anfall  
• Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mahdabfuhr  
• organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig  
• sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

- Arenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tieren
- Vermeidungsmaßnahmen:**  
• **V 2:** Zum Schutz potenziell wandernder Amphibien: Ausräumen eines Amphibienzäuns inkl. Gewährleistung der Belüftung einmalig vor Beginn der Bauarbeiten ab Anfang März bis ca. Mitte Oktober (Wanderperiode), Rückbau des Amphibienzäuns nach Realisierung Erschließung und Bebauung Nordost Teil 1 möglichst (räumliche Ausdehnung siehe Abb. in der Begründung Kap. 4.15)  
• **V 3:** Ausschluss beröckologischer Fallen, wie z. B. Straßeneinfälle, Keller-/Lichtschächte ohne beröckologische Abschlüsse im nördlichen Baufeld (räumliche Ausdehnung siehe Abb. in der Begründung Kap. 4.15)  
• **V 4:** Keine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern potenzieller Feldvögel (Bodenbrüter) kann durch eine vollständige Besiegelung (Bauteilfreimachung) aller Strukturen, in denen die Vögel einen Nistplatz finden können, in den Wintermonaten vor Beginn der Bauarbeiten, also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, vermieden werden (Attraktivität als Brutplatz für Feldvögel (Bodenbrüter) mindern, z.B. rasche Erschließung etc.)  
Sobald im Winter die Bauarbeiten nicht beginnen können bzw. die vollständige Erschließung nicht abgeschlossen werden kann, sind ab Anfang März bis Ende September Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen (z. B. regelmäßige flächendeckende Begehrung des Geländes, regelmäßige Mulchmähd (1x/Woche), Aufstellen von Sichtdämmen etc.)  
Wenn Bauarbeiten ab 1. März noch nicht abgeschlossen waren, dennoch im Sommerhalbjahr beginnen sollen, sind vor Durchführung der Flächen nach Brüdern abzusuchen (durch Fachleute, deren Fachkunde der UNB vorzugeben ist). Wenn keine Brüdern auf der Fläche vorhanden sind können die 3 Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden oder sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Wenn Brüdern vorhanden sind, ist in deren Brutdauer zu warten  
Zum Schutz der Insektenfauna sind zu Beleuchtungszielen nur insektenunschädliche Beleuchtungsmaßnahmen zulässig. Zur Reduktion der Anlockwirkung für Insekten aus der freien Landschaft, insbesondere aus der nordöstlich gelegenen Ausgleichsfläche und zur Vermeidung der Abstrahlung in den Nachmittels sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (seitliche und obere Abdeckung, keine zur Ausgleichsfläche orientierte Leuchtklämme, Verwendung von Zeisschirmen oder Bewegungsleuchten zur Reduktion unnötiger Beleuchtungszeiten)  
• **Werbeanlagen** sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahrer) Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.  
Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
• **Einfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante (GORK) zulässig. Sie dürfen aus Doppelstabmatten mit Obergeschicht mit Pfosten aus Stahlrohren, Maschendraht mit Stabprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt sein. Einfriedigungen gegenüber der öffentlichen Grundfläche oder öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 0,6 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück selbst herzustellen. Im Bereich der Werbeanlage beträgt der Mindestabstand 1,5 m. Die außerhalb der Einfriedigung liegenden Grundstücks- flächen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Einfriedigungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m und ohne durchgehenden Sockel herzustellen.  
• **Nicht** schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vollständig auf privaten oder öffentlichen Flächen dezentral über die bebaute Bodenschicht oder über Versickerungsanlagen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFreiw), die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW), das DW-Merkblatt M 153 „Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DW-Arbeitsblätter A 139 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“ zu berücksichtigen.  
Sofort die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landschafts-Neu-Umfrühen Pflanzungen nach der Verordnung über Plane und Belaggen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
- Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrsflächen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)  
Innenhalb der umgrenzten Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrsflächen) sind Fensteröffnungen von ruhenden Personen (Schlaf- und Kinderzimmer) zum Schutz vor Überschreitungen der Orientierungsweite der DIN 18051-1: Schallschutz im Städtebau zur Nachtzeit nicht zulässig.

- Private Grundstücksfäche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugeländen  
Auf der Private Grundstücksfäche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugeländen sind standortgerechte Bäume und Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens drehreihige Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup> Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 zu entwickeln.  
Artenliste standortgerechte Bäume und Sträucher
- | Artenliste standortgerechte Bäume und Sträucher | Bäume 1. Wuchsordnung (H. bis 20 m) | Bäume 2. Wuchsordnung (H. bis 20 m) | Bäume 3. Wuchsordnung (H. bis 20 m) |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Berg-Ahorn                                      | Acer pseudoplatanus                 | Feld-Ahorn                          | Acer campestre                      |
| Silber-Ahorn                                    | Acer glabrum                        | Hainbuche                           | Prunus avium                        |
| Stech-Eiche                                     | Quercus robur                       | Vogel-Kirsche                       | Prunus avium                        |
| Winterlinde                                     | Filix cordata                       |                                     |                                     |

- Private Grundstücksfäche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung  
Auf der Private Grundstücksfäche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind standortgerechte Bäume und Sträucher der „Artenliste standortgerechte Bäume und Sträucher“ zu pflanzen dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup> Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 zu entwickeln.  
Entlang der St 2031 dürfen Bäume außerhalb von Schutzblanckbereichen nur mit den in den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalteanlagen (RPS 2009)“ vorgegebenen Mindestabständen zum Fahrbahnrand gepflanzt werden. Die Baumplanungen sind in Abstimmung mit dem Staatlichen Hochbaum-Straßenbau vorzunehmen.
- Auf den privaten Grundstücksfächen des Gewerbegebietes (Geb) ist je 500 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 19 BauVVO ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen.  
Bäume:  
Mindestpflanzqualitäts, Höchstmaß, Stammumfang 18 - 20 cm (bei Obstbäumen 10 - 12 cm):  
Rot-Buche  
Fagus sylvatica  
Sommer-Linde  
Tilia platyphyllos  
Vogelbeere  
Ligustrum vulgare  
Wildpappel  
Malus sylvestris  
Waldreife  
Prunus pyrasier  
Weiß-Kirsche  
Prunus laurina  
Sambucus nigra  
sowie alle altbewährten Lokalsorten hochstämmiger Obstbäume.
- Bei allen Pflanzmaßnahmen die außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung durchgeführt werden, ist die Gefährdung der Höchstspannungseilung durch Baumbruch auszuschließen. Als Pflanzstandort ist ein Abstand zur Schutzstreifenbegrenzung der Höchstspannungseilung, der der angenommenen, natürlichen Wuchshöhe des Baumes entspricht. Bei Überschreitung der ange-nommenen Wuchshöhe im gewählten Abstand zur Schutzstreifenbegrenzung ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) - Ausgleichsfläche A  
Entwicklungsziel:  
Streubewiese  
Entwicklungsmaßnahmen:  
• Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m  
• Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Anfall  
• Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutaufnahme  
• organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig  
• sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) - Ausgleichsfläche B  
Entwicklungsziel:  
Streubewiese  
Entwicklungsmaßnahmen:  
• Pflanzung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Abfuhr des Mahdgutes  
• Pflanzung von 4 standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen  
• Pflanzung von 5-6 Strauchgruppen à 3 Strauchern entlang der Grenze zum Gewerbegebiet  
• Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen bei austfallenden Gehölzen in der ersten Pflanzperiode nach Anfall  
• Installation von Lesesteinhaufen  
• Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG) - Ausgleichsfläche C  
Entwicklungsziel:  
Streubewiese  
Entwicklungsmaßnahmen:  
• Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in Abständen von 8 m bis 12 m  
• Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen in der ersten Pflanzperiode nach Anfall  
• Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-maliger Mahd/Jahr und vollständiger Mähgutaufnahme  
• organische Düngung mit Festmist in geringem Umfang zulässig  
• sonstige mineralische und organische (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig

- Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen verschiedener Baugrundstücke innerhalb des Baugeländes sollen zur Durchgrünung Straucher auf einer Fläche mit einer Breite von 2,0 m auf dem Grundstück gepflanzt werden (Arten siehe Artenliste standortgerechte Bäume und Sträucher). Dabei ist eine Pflanzdichte von 2 m<sup>2</sup> je Strauch umzusetzen.
- Vermutungsfähige Bodendenkmale V-7-7826-6006
- 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 Verpflanzten befreit die Übrigen. Niemand der Arbeiter, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses frei, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder dortorts der Arbeiter gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Alle geplanten baulichen Vorhaben und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsanlegers (LEW Verteilnetz GmbH). Bei genehmigungs- und richtungsmäßig richtigen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung und in dessen Randbereichen sind dem Versorgungsanleger (LEW Verteilnetz GmbH) Bauplanungen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung sind den Lech-Elektrizitätswerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.
- Die Dachneigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich der 220/110 kV-Freileitung zu liegen kommen, muss der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugleer und strahlende Wärme) entsprechen. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Unter den Leitersäulen der 220/110 kV-Freileitung muss mit Eiswurf gerechnet werden. Die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.
- Nach DIN VDE 0105/83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe der 110 kV-Freileitung immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterteilen einzuhalten.
- Von der 110 kV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und vermieden werden können. In diesem Zusammenhang wird gem. schreiben LEW vom 13. Januar 2015 darauf hingewiesen, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (26. BImSchVO) geforderten Grenzwerte für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eingehalten werden. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die im Nahbereich der Leitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 0,2 bis 2,0 Mikrotesla (Teil 8 Umwelt) ein erhöhter Gehältnis für magnetische Verletzungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. PC-Monitore).
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 4 m an die Leiterteile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich aufschwingen können. Jede auch nur kurzfristige Überschreitung des Schutzabstandes ist für am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Auf das Merkmal der Bau-Berufsgenossenschaft „Bagger und Kräne - Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.
- In der Leitungsschutzzone sind die Lagerung von Baumatériau und Baufüllmaterial sowie das Aufstellen von Baubearbeitern mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzustimmen.
- Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können evtl. aufblühende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen werden und sind zu dulden.
- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freileitung bzw. auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung und/oder nachzuweisen.
- Grundsätzlich wird empfohlen, die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume auf die der straßenverkehrsamtseigenen (St 2031) Gebäudefassade zu orientieren. Unter „schutzbedürftiger Räume“ sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109: Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) zu verstehen (Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume und Bürosräume).
- Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können beim Markt Kellmünz, Marktstraße 6, 89293 Kellmünz a. d. Iller während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Füllschema der Nutzungsschablonen  
An der Nutzung: Bauweise  
An der Nutzung: Industrie  
An der Nutzung: Gewerbe  
An der Nutzung: Wohnen  
An der Nutzung: Grünfläche  
An der Nutzung: Wasser
- Böschung
- oberirdische Versorgungsleitung (Hochspannung) mit Leitungsmittellinien, Schutzstreifen und Bezeichnung
- oberirdische Versorgungsleitung (Niederspannung) mit Leitungsmittellinien, Schutzstreifen und Bezeichnung (zum Rückbau vorgesehen)
- nachrichtliche Übernahme Bestandsstromleitung (Ausleiter) und Maststandort mit Angabe Referenzhöhe Geländeunterkante (Holzbohlen) an Gittermast in müNN
- nachrichtliche Übernahme Bestandsstromleitung und Maststandort mit Angabe Gelände Referenzhöhe in müNN
- unterirdische Hauptversorgungsleitung - 20-kV-Kabel (Strom) mit Schutzstreifen und Bezeichnung
- geplante unterirdische Hauptversorgungsleitung - 20-kV-Kabel (Strom)
- 20-kV-Transformatorstation geplant
- Straßenverkehrsplanung Straßenraum:  
• Weichenhammer  
• Gehweg  
• Straßengieß-Fahrbahn  
• Bankett  
• Rigolie-Verankerung
- Antbauverbotsskizze, bis zu einer Entfernung von 20 m vom Straßenseitigen (§ 9 FStG Abs. 1)
- Baugenehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bei Entfernungen von Straßenrand von 20 bis 40 m (§ 9 FStG Abs. 2)
- Höhenlinie in Meter über Normalnull (müNN) - natürliches Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Kumbach vom 21. Oktober 2015)
- Höhenkote in Meter über Normalnull (müNN) - natürliches Gelände (Bestandsvermessung Kling Consult, Kumbach vom 21. Oktober 2015)
- Höhenpunkt in Meter über Normalnull (müNN) - geplante Oberkante Erschließungsstraße gemäß Vorplanung Verkehrsanlagen vom 3. Februar 2016
- Empfehlener Standort zum Anpflanzen von Bäumen
- Empfehlener Standort zum Anpflanzen von Sträuchern
- Lesesteinhaufen
- Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu landwirtschaftlicher Nutzfläche zu beachten.
- Es wird empfohlen, auf die Anpflanzung von gärtnerischen Ziergehölzen insbesondere bunt-, rotlaubig und gelbbühnig, auf die Anpflanzung von Stauden zu verzichten.
- Entlang gemeinsamer Grundstücksgrenzen verschiedener Baugrundstücke innerhalb des Baugeländes sollen zur Durchgrünung Straucher auf einer Fläche mit einer Breite von 2,0 m auf dem Grundstück gepflanzt werden (Arten siehe Artenliste standortgerechte Bäume und Sträucher). Dabei ist eine Pflanzdichte von 2 m<sup>2</sup> je Strauch umzusetzen.
- Vermutungsfähige Bodendenkmale V-7-7826-6006
- 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses frei, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder dortorts der Arbeiter gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- Alle geplanten baulichen Vorhaben und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsanlegers (LEW Verteilnetz GmbH). Bei genehmigungs- und richtungsmäßig richtigen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung und in dessen Randbereichen sind dem Versorgungsanleger (LEW Verteilnetz GmbH) Bauplanungen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung sind den Lech-Elektrizitätswerke AG zur Stellungnahme vorzulegen.
- Die Dachneigung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich der 220/110 kV-Freileitung zu liegen kommen, muss der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugleer und strahlende Wärme) entsprechen. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Unter den Leitersäulen der 220/110 kV-Freileitung muss mit Eiswurf gerechnet werden. Die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.
- Nach DIN VDE 0105/83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe der 110 kV-Freileitung immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterteilen einzuhalten.
- Von der 110 kV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und vermieden werden können. In diesem Zusammenhang wird gem. schreiben LEW vom 13. Januar 2015 darauf hingewiesen, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (26. BImSchVO) geforderten Grenzwerte für alle Grundstücke des Bebauungsgebietes eingehalten werden. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die im Nahbereich der Leitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 0,2 bis 2,0 Mikrotesla (Teil 8 Umwelt) ein erhöhter Gehältnis für magnetische Verletzungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. PC-Monitore).
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 4 m an die Leiterteile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich aufschwingen können. Jede auch nur kurzfristige Überschreitung des Schutzabstandes ist für am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Auf das Merkmal der Bau-Berufsgenossenschaft „Bagger und Kräne - Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.
- In der Leitungsschutzzone sind die Lagerung von Baumatériau und Baufüllmaterial sowie das Aufstellen von Baubearbeitern mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzustimmen.
- Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können evtl. aufblühende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen werden und sind zu dulden.
- Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichung des Antrags auf Freileitung bzw. auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung und/oder nachzuweisen.
- Grundsätzlich wird empfohlen, die Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume auf die der straßenverkehrsamtseigenen (St 2031) Gebäudefassade zu orientieren. Unter „schutzbedürftiger Räume“ sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109: Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) zu verstehen (Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume und Bürosräume).
- Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können beim Markt Kellmünz, Marktstraße 6, 89293 Kellmünz a. d. Iller während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

**VERFAHRENSVERMERKE:**  
Der Marktgemeinderat von Kellmünz hat in der Sitzung vom 26.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nord-Ost Teil 1" aufzustellen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 10.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfskizze des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2015 in der Zeit vom 19.10.2015 bis 19.11.2015 stattgefunden.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 11.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 beteiligt.

Der Markt Kellmünz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 08.06.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2016 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 08.06.2016 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt am .....

Kellmünz, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

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

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Kellmünz, den ..... (Siegel) ..... Unterschrift des 1. Bürgermeisters

MARKT Kellmünz a. d. Iller  
Marktstraße 6  
89293 Kellmünz

PROJEKTTITEL: Bebauungsplan Gewerbegebiet "Nord-Ost Teil 1", Markt Kellmünz

PROJEKT-NO.: 10089 05

**KLING CONSULT**  
Planungs- und Ingenieur-Gesellschaft für Bauwesen mbH  
Baugrundstofftut nach Din 1054  
www.kling-consult.de