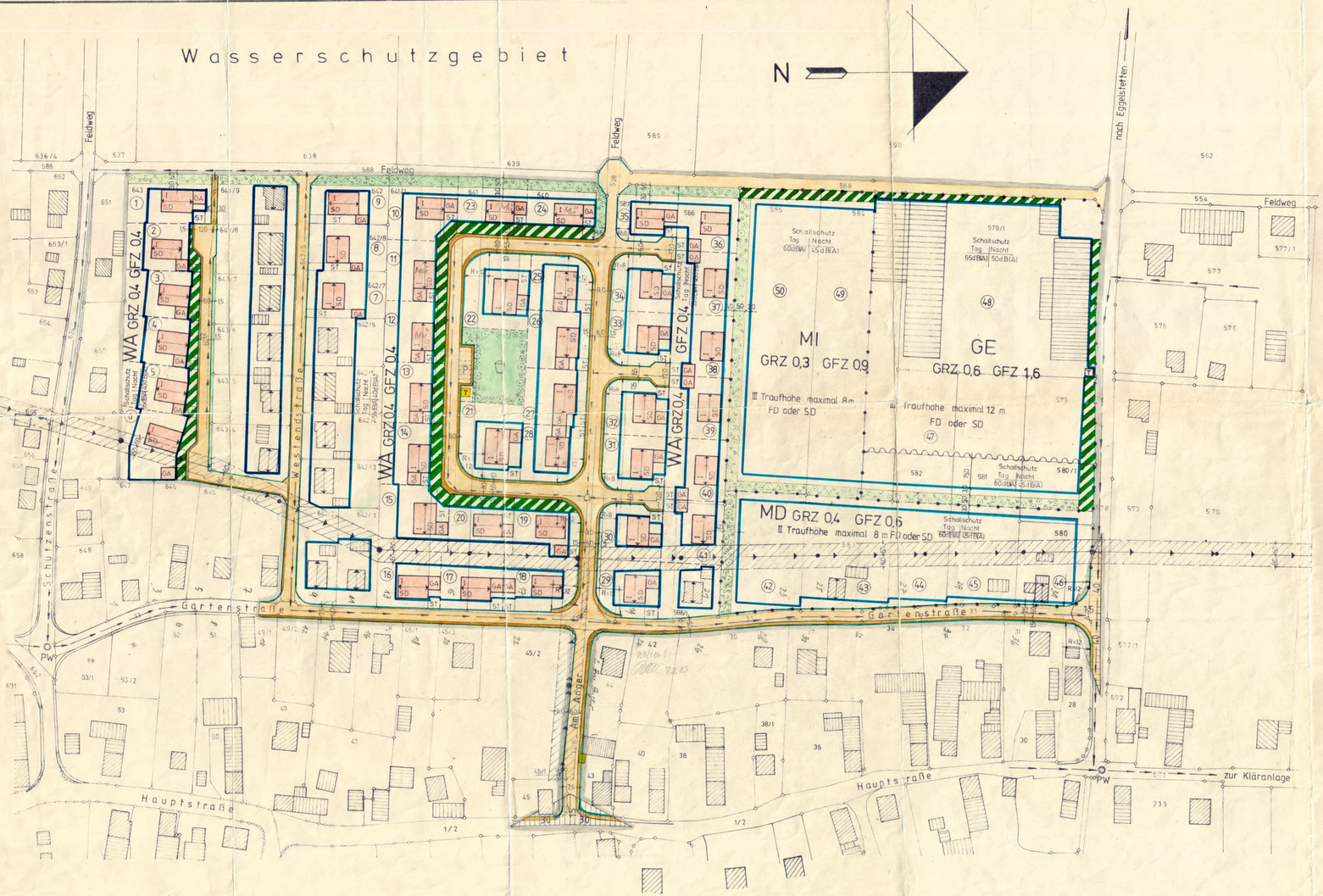


ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- unterschiedliche Immissionswerte
- WA §4 allgemeines Wohngebiet
- MD §5 Dorfgebiet
- MI §6 Mischgebiet
- GE §8 Gewerbegebiet

Schallschutz	bei Tag	bei Nacht
WA	55dB(A)	40dB (A)
MD	60dB(A)	45dB (A)
MI	60dB(A)	45dB (A)
GE	65dB(A)	50dB (A)

- Baugrenze
- Flächen unterschiedlicher Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- Straßen- und Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- F Fußweg
- I Gebäude mit 1 Vollgeschoß
- II Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze
- III Gebäude mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze
- SD Gebäude mit Satteldach
- FD Gebäude mit Flachdach
- Firstrichtung zwingend
- Maßzahlen
- Sichtdreieck mit Maßangaben in m
- zu erstellende Bepflanzung
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Einmündungsradien in m
- T geplante Trafostation
- Flächen ohne Einfriedung
- Hochspannungsleitung mit Masten und Angabe des Schutzstreifens in m
- Spielplatz

B, Für die Hinweise:

- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Vorschlag für die Stellung der Hauptgebäude
- GA Vorschlag für Garagen
- ST Vorschlag für Stellplätze
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 129/5 Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Abwasserleitung
- (12) Parzellennumerierung
- Unterteilung der Verkehrsflächen (Gehweg - Fahrbahn - Schrammbord)
- T best. Trafostation
- P Parkplätze
- abzubrechende Gebäudeteile

a, Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG vom 12.11.81 bis 12.1.82 bis 25.5.82 in Oberndorf öffentlich ausgelegt.

Oberndorf, den 28.06.1982

Der Bürgermeister: Fäschl

b, Die Gemeinde Oberndorf hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.6.1982 den Bebauungsplan gemäß §10 BBauG als Satzung beschlossen.

Oberndorf, den 28.06.1982

Der Bürgermeister: Fäschl

c, Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 29.6.82 Nr. Sg 40-1081 gemäß §11 BBauG genehmigt.

Siehe genehmigter

Donauwörth, den 29.06.1982

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.02.2009 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der aus dem Bebauungsplan "Westlich der Gartenstraße" (genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom 29.06.1982 Nr. SG 40-1081) mit einbezogene Teil mit dem Tag der Bekanntmachung seine Rechtsgültigkeit.

Oberndorf, den 12.02.09

Bürgermeister Eberle

Oberndorf, den 28. Juli 1983

Der Bürgermeister: Fäschl

BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde Oberndorf für das

BAUGEBIET

„WESTLICH der GARTENSTRASSE"

M 1:1000

Der Entwurfsverfasser:

Donauwörth, den 6. November 81

Geändert am 25. Februar 1982

Dipl. Ing. Karl Kammer
Knöpfelstr. 12
8850 Donauwörth

Gemeinde O b e r n d o r f

Ldkr. Donau-Ries

S A T Z U N G

der Gemeinde Oberndorf zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Westlich der Gartenstraße".

Die Gemeinde Oberndorf erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) geändert am 6.7.1979 (GVBl. S. 949), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung - Bay BO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Donau-Ries vom Nr. genehmigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Für das Baugebiet "Westlich der Gartenstraße" der Gemeinde Oberndorf gilt der von DIpl. Ing. Karl Kammer, 885 Donauwörth, Kreuzfeldstraße 12, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 6. November 1981, geändert am 25.2.1982, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

(2) Außer den aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Festsetzungen gelten die nachstehend aufgeführten Bestimmungen.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Der südliche Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (GVBl. S. 1763) festgesetzt (Parzellen-Nr. 1 bis 41, Fl.Stck.Nr. 586/1, 642/1, 642/2, 642/3, 642/4, 642/5, 642/6, 643/4, 643/5, 643/6, 643/7, 643/8 und 643/9).

(2) Als Dorfgebiet (MD) werden Parzellen Nr. 42 bis 46 im Sinne des § 5 der Bau NVO festgesetzt.

(3) Der nordwestliche Planbereich (Parzellen-Nr. 47 und 48) wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Der Absatz 3 des § 8 gilt als festgesetzt.

Der südlich anschließende Planbereich (Parzellen-Nr. 49 und 50) wird als Übergang zur Wohnbebauung als Mischgebiet (M I) im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach Abs. 3 nicht erlaubt sind.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Die im § 17 Abs. 1 der BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grundflächen und Geschoßflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 4
Größe der Baugrundstücke

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) müssen die Baugrundstücke eine Größe von mindestens 800 qm aufweisen,

(2) im Mischgebiet (M I) eine Mindestgröße von 2000 qm,

(3) im Gewerbegebiet (GE) eine Mindestgröße von 4000 qm aufweisen

§ 5
Bauweise

(1) Im Planbereich gilt vorbehaltlich des Absatz (2) und (3) die offene Bauweise.

(2) Im Gewerbegebiet (GE) sind Gebäude von über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig.

(3) Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden, soweit diese der Bebauungsplan vorsieht, an der Grundstücksgrenze zu errichten, wobei bei einseitiger Grenzbebauung Art. 7 Absatz 5 Bay BO einzuhalten ist.

(4) Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. In jedem Fall ist jedoch ein Abstand von 5,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 6
Stellung der Gebäude

(1) Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf bzw. den geplanten Straßen anzupassen.

(2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Werkstätten und Fabrikationshallen nicht mehr als 0,30 m über Fahrbahnoberkante (Achse) liegen; bei Verwaltungs- und Wohngebäuden nicht mehr als 0,50 m. Grundwasserstand und Tragfähigkeit des Baugrundes sind zu prüfen. Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllung oder Abtragung wesentlich verändert werden.

(3) Die Gebäude sind mit der eingetragenen Firstrichtung zu erstellen.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

(1) Für die Wohngebäude sind nur Satteldächer mit Dachziegeleindeckung zulässig. Die Dacheindeckung hat in rotem Farbton zu erfolgen. Die Dachneigung muß zwischen 30° und 38° liegen. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

(2) Die Höhe von Kniestöcken bei den Wohngebäuden gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 0,60 m nichtübersteigen.

(3) Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können mit Sattel-, Pult- oder Flachdächern bei entsprechender Eindeckung ausgeführt werden.

(4) Für Bürogebäude, Hallen, Werkstätten usw. sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 18° oder Flachdächer mit Innenentwässerung zugelassen. Dies gilt auch für Wohngebäude im Dorf-, Gewerbe- und Mischgebiet.

(5) Sheddächer sind nur bei Hallen erlaubt, deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr gewährleisten.

(6) Die maximal festgesetzten Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind Aufzugschächte und Schornsteine.

(7) **Alle Wohngebäude sind mit einem Außenputz oder mit einer Holzverkleidung in hellen Farben zu versehen. Blockbauweise wird nicht zugelassen.**

(8) Bei bestehenden Wohnhäusern sind Ausnahmen, soweit bereits andere Materialien bei Fassaden verwendet wurden, zulässig. Bei der Fassadengestaltung ist auf die bereits bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Beim Fassadenanstrich sind grell wirkende und stark kontrastierende, den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt. Landschaftlich fremde Verkleidungen müssen vermieden werden.

§ 8
Gestaltung der Straßen und Wege

(1) Die schraffierten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Sie sind als Grünflächen zu gestalten. Bis zur halben Fläche können sie auch als Zufahrt und private Parkplätze angelegt werden.

(2) Die Einfriedungen des allgemeinen Wohngebietes entlang des Feldweges müssen hinterpflanzt werden. (Parzelle Nr. 1 und Fl.Stck.Nr. 643/9).

(3) Stellplätze und Grundstückszufahrten sind zu befestigen.

(4) Freie Flächen vor den Gebäuden und Einfriedungen entlang der Straßen sind gärtnerisch zu gestalten.

(5) Mülltonnen und Müllboxen, soweit sie entlang der Straßen vorgesehen werden, sind in massive Einfriedungsteile einzubeziehen.

§ 9
Einfriedungen

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) darf die Höhe der Einfriedungen 1,00 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,20 m über Gehweghinterkante bzw. Terrain festgesetzt.

(2) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.

(3) Die Fläche für Stellplätze darf von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Tiefe von 5,5 m nicht eingefriedet werden.

(4) Im Mischgebiet (M I) und Gewerbegebiet (GE) darf die Höhe der Einfriedungen 1,75 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten; hier sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Sockel für Einfriedungen sind nur bis 0,20 m über Gelände zulässig.

(5) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen und können durch Pfeiler betont werden (Der § 8 Absatz (5) ist zu beachten.

(6) Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 1-5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

§ 10
Bepflanzung

(1) Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

(2) Die Einfriedungen entlang der Flächen unterschiedlicher Nutzung müssen auf eine Tiefe von 5,0 m hinterpflanzt werden.

(3) Die öffentlichen Grünflächen, einschl. Kinderspielplatz, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries zu bepflanzen und zu gestalten.

(4) Die an den Verkehrsflächen liegenden Grünflächen sind ebenfalls zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.

(5) Die privaten Grundstücksflächen sollen außerhalb der Baugrenzen entsprechend Abs. (1) bepflanzt werden.

(6) Die Höhe von künftigen Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens von Hochspannungsleitungen ist auf 3,0 m zu beschränken.

§ 11
Sichtdreieck

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen usw. über 0,90 m der anliegenden Fahrbahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten.

§ 12
Baubeschränkungen

Eine Bebauung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen werden für die Parzellen Nr. 6, 19, 42, 43, 44, 45 und 46 zugelassen. Für diese Bauvorhaben müssen der Lechelektrizitätswerke-AG Augsburg die jeweiligen Bauanträge für die Neubauten zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

§ 13
Immissionsschutz

(1) Die Immissionen aus den Teilgebieten dürfen die eingetragenen, schallplanerischen Werte nicht überschreiten.

(2) Betriebe mit höheren Immissionswerten haben entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen.

(3) Der östliche Bereich des Gewerbegebietes (GE) wird bei den Lärmwerten entlang des Dorfgebietes (MD) geringer angesetzt. Es gelten die Werte des Dorfgebietes (MD).

§ 14
Inkrafttreten

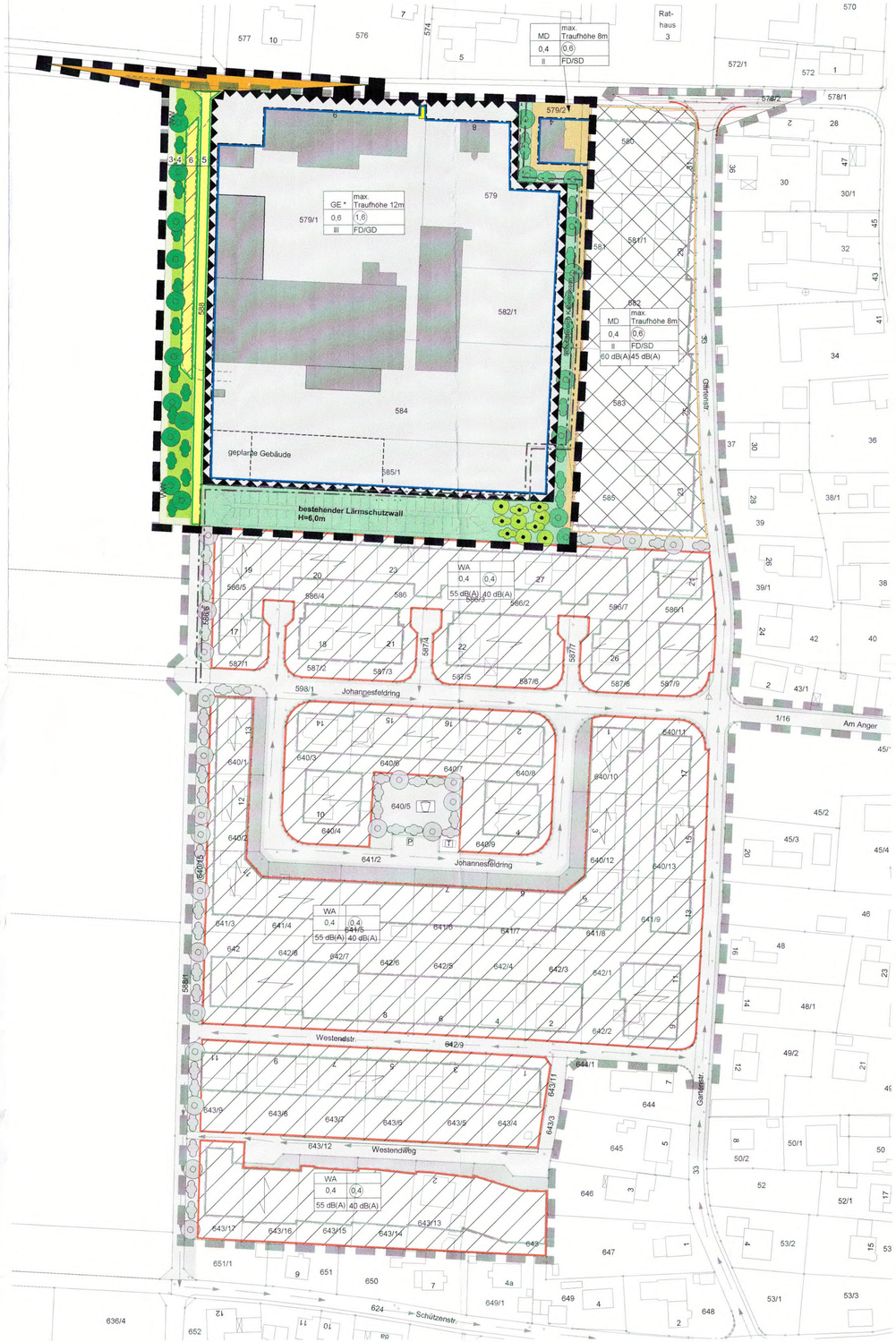
Diese Satzung wird gem. § 12 BBauG mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der rechtsverbindlich.

Oberndorf, den 29.6.82
(Gemeinde Oberndorf)

BAYERN · LANDKREIS DONAU-RIES · GEMEINDE OBERNDORF

Döschl

D ö s c h l
(1. Bürgermeister)



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung

GE* — Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*) gemäß § 8 BauNVO

- alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur solche, die durch ein erforderliches Immissionsgutachten nachweisen, daß die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der beachtenswerten Nachbarschaft nicht überschritten werden. Entsprechende Gutachten sind zusammen mit dem jeweiligen Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.
Bei Baumaßnahmen, die keine immissionsrelevanten Auswirkungen haben, kann in Absprache mit dem Landratsamt Donau-Ries auf ein Immissionsgutachten verzichtet werden.

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

1,6 — Geschossflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse

max. Traufhöhe 12 m — Höhe baulicher Anlagen
Die jeweilige Traufhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der OK Natürliches Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise, abweichend von der nach § 22 Abs. 2 maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m sind im GE auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude mit mehr als 50 m sind optisch und baulich zu gliedern.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: LKW-Parkfläche

5. Ver- und Entsorgung

Trafostation

Sowohl die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telefon als auch die Schmutzwasserentsorgung über Trennsystem erfolgt über Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

WW — Öffentliche Grünflächen / Wiesenweg

Private Grünflächen

7. Pflanzgebote und Pflanzbindung

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, hier: Baum-/ Strauchhecke

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn, Hei., 2xv, 150 - 200
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, H, STU 16 - 18, mB
Carpinus betulus	Hainbuche, Hei., 2xv, 150 - 200
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum, H, STU 16 - 18, mB
Prunus avium `Plena`	Gefüllte Vogel-Kirsche, H, STU 16 - 18, mB
Pyrus pyraster	Holz-Birne, H, STU 16 - 18, mB
Quercus robur	Stiel-Eiche, H, STU 16 -18, mB
Sorbus aria	Mehlbeere, H, STU 16 -18, mB
Sorbus domestica	Speierling, H, STU 16 - 18, mB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, H, STU 16 -18, mB

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
Frangula alnus	Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
Ligustrum vulgare	Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, 4TR 100 -150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher

Bestandserhalt Baum- und Strauchpflanzung

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang zu ersetzen.

8. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck, von sichtstörender Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,90m freizuhalten.

Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Zu allen Bauanträgen ist die Vorlage eines Immissionsgutachtens auf Grundlage aller im Gewerbegebiet befindlicher Anlagen erforderlich, mit dem nachgewiesen wird, daß die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der beachtenswerten Nachbarschaft nicht überschritten werden. Bei Baumaßnahmen, die keine immissionsrelevanten Auswirkungen haben, kann in Absprache mit dem Landratsamt Donau-Ries auf ein Immissionsgutachten verzichtet werden.

bestehende Gebäude

geplante Gebäude

10 — Maßangaben in Metern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
1. Änderung "Westlich der Gartenstraße"

B - Örtliche Bauvorschriften und Nachrichtliche Übernahme

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer / Dachgestaltung
- Im GE sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) zugelassen. Die Dachneigung kann 0 - 22 Grad betragen. Flachdächer sind zu begrünen.
- Im MD sind nur geneigte Dächer mit rotbrauner oder ziegelroter Eindeckung zugelassen. Die Dachneigung kann 15 - 45 Grad betragen.

2. Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen
Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, daß der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird. Sie dürfen nicht innerhalb der privaten Grünflächen liegen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
- Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Pro 100 qm Stellfläche für KFZ ist ein Baum der Pflanzliste mit 10 qm durchwurzelbarem Bodenstandsraum pro Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind so auszubilden, dass eine Versiegelung des Grundes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.
- Stellplätze für Entsorgungscontainer und Nebengegebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

4. Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser:
Das auf den Baufeldern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind so herzustellen, dass sie Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen. Die Dimensionierung ist nach DWA-M 153 und DWA-Blatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Januar 2002, vorzunehmen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

5. Leitungen
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Werbeanlagen
Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhen der Gebäude hinausragen.

7. Hinweise
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

Nachrichtliche Übernahme

MD — Dorfgebiet

WA — allgemeines Wohngebiet

8 — best. Wohnbebauung mit Nebengebäude

Firstrichtung und Gebäudestellung gemäß Planeinschrieb

Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Westlich der Gartenstraße"

Schutzbereich Kabeltrassen
Der Schutzbereich beträgt beiderseits der Kabel 1 m und ist von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erläßt den Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert Art. 1G vom 21.12.2006,
- die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466),
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 79, Abs. 1, Nr. 17 und Art. 81 in der Fassung der Bekanntmachung von 14.08.2007 (GVBl S. 499),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3 in der Fassung vom 23.12.2005
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 797) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl S. 958)

Satzung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 1. Änderung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Gutenbergstr. 3, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan 1. Änderung in der Fassung vom 02.02.2009 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2
Der Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3
Der Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahren

Der Gemeinderat Obemdorf hat in seiner Sitzung vom 15.09.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Gartenstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" mit Begründung wurde gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 12.11.2008 bis einschließlich 12.12.2008 in der Gemeinde Oberndorf öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" i. d. F. vom 03.11.08 in der Zeit vom 12.11.2008 bis zum 12.12.2008 beteiligt.

Die Gemeinde Oberndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2009 den Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße" in der Fassung vom 02.02.2009 in Kraft.

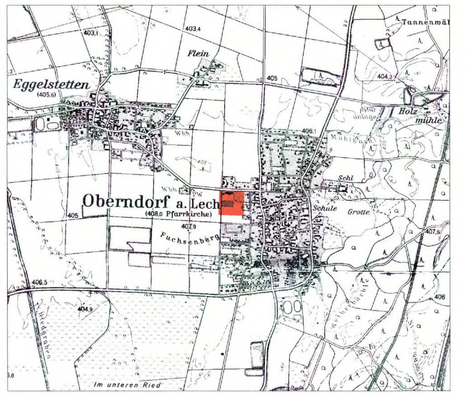
BAYERN — GEMEINDE OBERNDORF A. LECH

Oberndorf, den 12. 02. 09

Eberle, Bürgermeister

Gemeinde Oberndorf am Lech

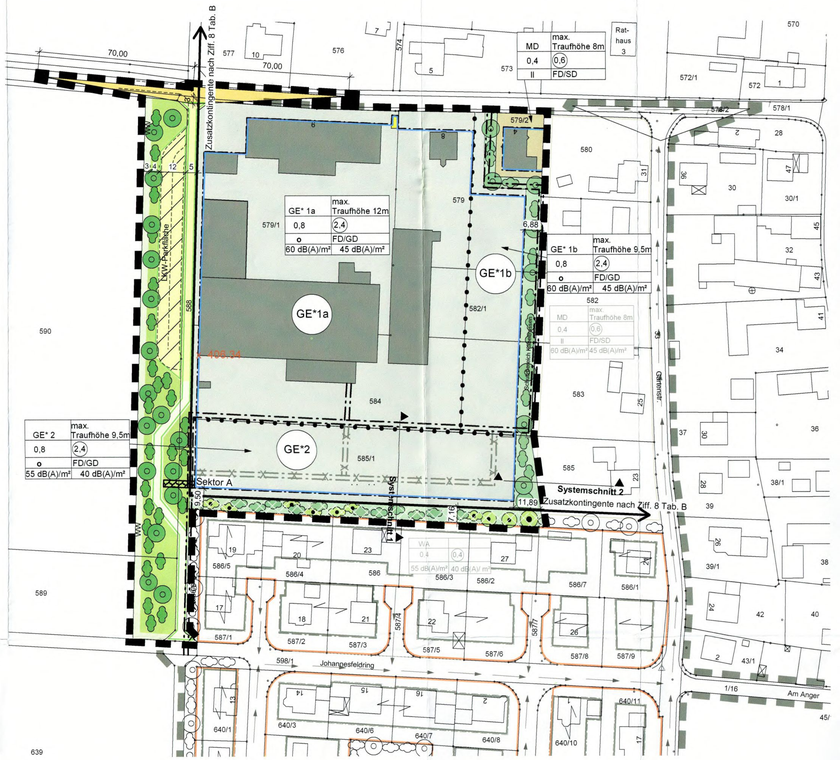
Bebauungsplan
1. Änderung "Westlich der Gartenstraße"



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
1	Lärmgutachten in Immissionsgutachten, Kabeltrasse	29.01.09	mk	haindl

	Gemeinde Oberndorf am Lech	Projekt- NR.: 08_128
Maßstab: 1 : 1.000	Bebauungsplan 1. Änderung "Westlich der Gartenstraße"	PL NR.
gez.:	Satzung | 03.11.2008 02.02.2009	Plotdatum: 10.02.2009

Becker + Haindl Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Gutenbergstr. 3 86650 Wemding Tel 09092 1776 Fax 09092 1937 e mail: beckerhaindl-wem@t-online.de



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhe
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Lärmkontingente in dB(A)/m² tags | nachts	

1. Art der baulichen Nutzung

GE* — Gewerbegebiet eingeschränkt (GE*) gemäß § 8 BauNVO

- alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur solche, deren Geräusche die gemäß Gutachten der TÜV Rheinland ermittelten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691
GE* 1a und GE* 1b (Nord) $L_{EK,\ tags}$ = 60 dB(A)/m² und $L_{EK,\ nachts}$ = 45 dB(A)/m²
GE* 2 (Süd) $L_{EK,\ tags}$ = 55 dB(A)/m² und $L_{EK,\ nachts}$ = 40 dB(A)/m²
weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen.

MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 — Geschossflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

max. Traufhöhe 12 m — Höhe baulicher Anlagen
Die jeweilige Traufhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der festgesetzten Referenzhöhe, 406.34 müNN (Südwestecke Bestandshalle) bis Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise, abweichend von der nach § 22 Abs. 2 maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m sind im GE* auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, Gebäude mit mehr als 50 m sind optisch und baulich zu gliedern.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

private Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: LKW-Parkfläche

5. Ver- und Entsorgung

Trafostation

Sowohl die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom, Gas und Telefon als auch die Schmutzwasserentsorgung über Trennsystem erfolgt über Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen.
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Schutzbereich Kabeltrassen

Der Schutzbereich beträgt beiderseits der Kabel 1 m und ist möglichst von Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen / Ortsrandeingrünung

WW — Öffentliche Grünflächen / Wiesenweg

Private Grünflächen / Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft

7. Pflanzgebote und Pflanzbindung

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, hier: Baum-/ Strauchhecke

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn, Hei., 2xv, 150 - 200
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, H, STU 16 - 18, mB
Carpinus betulus	Hainbuche, Hei., 2xv, 150 - 200
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum, H, STU 16 - 18, mB
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche, H, STU 16 - 18, mB
Pyrus pyraster	Holz-Birne, H, STU 16 - 18, mB
Quercus robur	Stiel-Eiche, H, STU 16 -18, mB
Sorbus aria	Mehlbeere, H, STU 16 -18, mB
Sorbus domestica	Speierling, H, STU 16 - 18, mB
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, H, STU 16 -18, mB

Sträucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
Frangula alnus	Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
Ligustrum vulgare	Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, 4Tr 100 -150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher

Bestandserhalt Baum- und Strauchpflanzung (Lage nicht eingemessen)

Bereichsweise Verwallungen (max. 2 m Höhe) in Bereichen ohne Bestandspflanzung

Hinweis
Genaue Lage von Bestandserhalt / Verwallungen mit Bepflanzung müssen in differenzierter Planung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vor Ort einvernehmlich mit den Anwohnern geregelt und festgesetzt werden.

Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang zu ersetzen.

8. Sonstige Festsetzungen

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 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.

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

Teilfläche	$L_{EK,\ Tags}$ dB(A) / m²	$L_{EK,\ nachts}$ dB(A) / m²
GE1a + GE1b (Nord)	60	45
GE2 (Süd)	55	40

Da die Orientierungswerte nicht in allen Immissionsorten ausgeschöpft werden können, stehen Zusatzkontingente zur Verfügung. Die Emissionskontingente L_{EK} erhöhen sich für den im Plan dargestellten Richtungssektor A um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle B Zusatzkontingente für Richtungssektor A:

Richtungssektor	Zusatzkontingent	
	tags	nachts
A	2	2

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets nach der DIN 45691:2006-12.

Die Anforderungen gelten als eingehalten, wenn der Beurteilungspegel der von einem Grundstück ausgehenden Betriebsgeräusche den zugehörigen Orientierungswertanteil an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet. Als Bezugsfläche sind die in Anlage 1 zu dieser Satzung eingetragenen Flächen heranzuziehen. 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.

Der Beurteilungspegel am Immissionsort ergibt sich durch Berücksichtigung der entsprechenden Einwirkzeit aller lärmemittierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände und der Dämpfung auf dem Ausbreitungsweg.

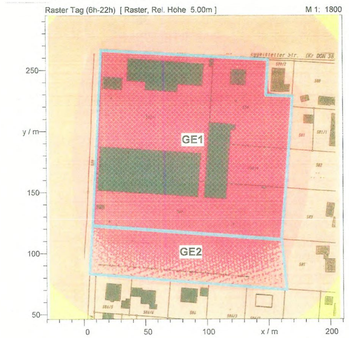
Unabhängig von der Festlegung der Emissionskontingente L_{EK} dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf benachbarten Grundstücken **innerhalb** des Gewerbegebiets hervorruft, die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm für ein Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) tags/nachts bzw. für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.

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

Bei Baumaßnahmen, die keine immissionsrelevanten Auswirkungen haben, kann in Absprache mit dem Landratsamt Donau-Ries auf ein Immissionsgutachten verzichtet werden.

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

Anlage 1 Immissionsraster



Lärmschutzeinrichtung (Wall / Wand)
Länge mind. 10.80m, Höhe mind. 5.60m

Sichtdreieck, von sichtstörender Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,90 m freizuhalten.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10 — Maßangaben in Metern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße"

x 406.34 — Referenzhöhe in m ü NN für bauliche Anlagen

B - Örtliche Bauvorschriften und Nachrichtliche Übernahme

Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer / Dachgestaltung
- Im GE sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GD) zugelassen. Die Dachneigung kann 0 - 9 Grad betragen. Flachdächer sind zu begrünen.
- Im MD sind nur geneigte Dächer mit rotbrauner oder ziegelroter Eindeckung zugelassen. Die Dachneigung kann 15 - 45 Grad betragen.

2. Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen
Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, daß der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird. Sie dürfen nicht innerhalb der privaten Grünflächen liegen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen
- Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Pro 100 m² Stellfläche für KFZ ist ein Baum der Pflanzliste mit 10 m² durchwurzelbarem Bodenstandsraum pro Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind so auszubilden, dass eine Versiegelung des Grundes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.
- Stellplätze für Entsorgungscontainer und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

4. Auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser:
Das auf den Baufeldern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind so herzustellen, dass sie Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen. Die Dimensionierung ist nach DWA-M 153 und DWA-Blatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Januar 2002, vorzunehmen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

5. Leitungen
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Werbeanlagen
Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhen der Gebäude hinausragen.

7. Hinweise
Auffüllungen, Altablagerungen
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

Bodendenkmäler
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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 Anzeigeeines 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 / 8157-38, Fax 08271 / 8157-50, e-mail: wolfgang.czysz@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Nachrichtliche Übernahme

MD — Dorfgebiet

WA — allgemeines Wohngebiet

8 — best. Wohnbebauung mit Nebengebäude

bestehende Gebäude

Bestand Schutzbereich Kabeltrassen
Abbau und Umlegung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Westlich der Gartenstraße"

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erläßt den Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13 in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert Art. 4G vom 12.04.2011,
- die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466),
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 79, Abs. 1, Nr. 17 und Art. 81 in der Fassung der Bekanntmachung von 14.08.2007 (GVBl S. 499),
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3 in der Fassung vom 23.12.2005
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 797) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl S. 958)

Satzung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans 2. Änderung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1
Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Gutenbergstr. 3, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan 2. Änderung vom 11.05.2011 in der Fassung vom 05.12.2011 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2
Der Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung.

§3
Der Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahren

Der Gemeinderat Obermdorf hat in seiner Sitzung vom 11.05.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Gartenstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" mit Begründung wurde gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 25.05.2011 bis einschließlich 24.06.2011 in der Gemeinde Oberndorf öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" i. d. F. vom 11.05.2011 in der Zeit vom 30.05.2011 bis zum 30.06.2011 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" mit Begründung wurde gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB vom 11.08.2011 bis einschließlich 25.08.2011 in der Gemeinde Oberndorf erneut öffentlich ausgelegt unter Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO. Auf die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich hingewiesen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" i. d. F. vom 02.08.2011 in der Zeit vom 11.08.2011 bis zum 25.08.2011 beteiligt.

Die Gemeinde Oberndorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.12.2011 den Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

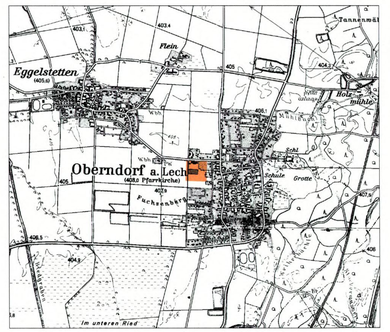
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. Feb. 2012 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße" in der Fassung vom 05. Dez. 2011 in Kraft.

Oberndorf, den 28. Feb. 2012

Eberle, Bürgermeister

Gemeinde Oberndorf am Lech

Bebauungsplan
2. Änderung "Westlich der Gartenstraße"

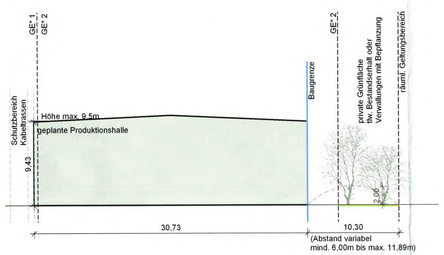


NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.

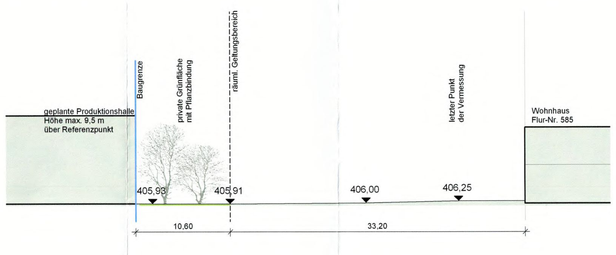
	Gemeinde Oberndorf am Lech	Projekt- NR.: 08_128
Maßstab: 1 : 1.000	Bebauungsplan 2. Änderung "Westlich der Gartenstraße"	PL.NR.
gez.: mk	11.05.2011, 02.08.2011, 05.12.2011	Plotdatum:

Becker + Haindl Architekten - Stadtplaner - Landschaftsarchitekten
Gutenbergstr. 3 86650 Wemding Tel 09092.1776 Fax 09092.1937 e mail: beckerhaindl-wem@t-online.de

Systemschnitt 1 M 1 : 250



Systemschnitt 2 M 1 : 250



3. Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Oberndorf a. Lech über den Bebauungsplan für das Baugebiet „Westlich der Gartenstraße“

Durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Oberndorf a. Lech vom 24.09.2013 wurden 15 Bebauungspläne durch jeweilige Beschlüsse durch Änderungssatzungen im Punkt „ Einfriedungen“ angepasst.

Der Beschluss zu den Änderungsatzungen lag in der Zeit vom 02.10.2013 bis 06.11.2013 öffentlich zur Bekanntmachung aus. Einwendungen wurden nicht erhoben.

§ 9 Einfriedungen erhält folgende Fassung:

(1) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) darf die Höhe der Einfriedungen 1,00 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,20 m über Gehweghinterkante bzw. Terrain festgesetzt.
(2) Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten oder Stäben herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
(3) Die Fläche für Stellplätze darf von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Tiefe von 5,5 m nicht eingefriedet werden.
(4) Im Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) darf die Höhe der Einfriedungen 1,75 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten; hier sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Sockel für Einfriedungen sind nur bis 0,20 m über Gelände zulässig.
(5) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen und können durch Pfeiler betont werden Der § 5 Absatz (5) ist zu beachten.
(6) Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 1-5 können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und der Verkehrssicherheit; nicht beeinträchtigen

Die Satzung tritt somit am 02.10.2013 in Kraft.

Oberndorf a. Lech, 13.11.2013

Hubert Eberle
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 'Westlich der Gartenstraße' - 4. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

B 1: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
1.3 GE* — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit reduzierten Geräuschemissionen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA:
0,4 — Maximale Grundflächenzahl
(0,6) — Maximale Geschossflächenzahl
II = E + D — Maximal zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

2.2 MD:
0,4 — Maximale Grundflächenzahl
(0,6) — Maximale Geschossflächenzahl
III = II + D — Maximal drei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
TH max. — Maximale Traufhöhe in Metern

2.3 GE*:
0,8 — Maximale Grundflächenzahl
(2,4) — Maximale Geschossflächenzahl
TH max. — Maximale Traufhöhe in Metern

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise
3.2 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 WA: Dachform: Satteldach (SD)
4.2 MD: Dachform: Satteldach (SD)
4.3 GE*: Dachform: Flachdach (FD), geneigtes Dach (GD)

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsfläche
5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken)
5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche, LKW-Stellplätze)
5.4 Rad- und Fußweg
5.5 Straßenbegrenzungslinie

6 Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
6.2 Öffentliche Grünfläche / Wiesenweg
6.3 Private Grünfläche / Einbindung baulicher Anlagen in die Landschaft
6.4 Bäume / Sträucher zu pflanzen (öffentlich)
6.5 Bäume / Sträucher zu pflanzen (privat)
6.6 Bäume / Sträucher zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
7.2 Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wand); Länge mind. 10,80m, Höhe mind. 5,60m
7.3 Sichtdreieck
7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7.5 Bereichsweise Verwallung (max. 2 m Höhe) in Bereichen ohne Bestandspflanzung
7.6 Richtungssektor A
7.7 Hochspannungsleitung mit Masten und Schutzstreifen (6,0 m)
7.8 ×406,34 festgesetzte Referenzhöhe für GE*

B 2: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 MD, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
1.3 GE*, Gewerbegebiet eingeschränkt gemäß § 8 BauNVO
- zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, jedoch nur solche, deren Geräusche die gemäß Gutachten der TÜV Rheinland ermittelten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691
  - GE* 1a und GE* 1b (Nord) $L_{EK,tags}$ = 60dB(A)/m² und $L_{EK,nachts}$ = 45 dB(A)/m²
  - GE* 2 (Süd) $L_{EK,tags}$ = 55dB(A)/m² und $L_{EK,nachts}$ = 40 dB(A)/m²
  weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
- Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 WA
- GRZ 0,4 — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- GFZ (0,6) — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- II = E+D — Maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

2.2 MD
- GRZ 0,4 — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- GFZ (0,6) — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- III = II + D — Maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- TH_{max} = 8,00 m — Maximal zulässige Traufhöhe. Gemessen wird an der Außenwand von OK bestehendes Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.

2.3 GE*
- GRZ 0,8 — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- GFZ (2,4) — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze
- TH_{max} = 12,00 m = 9,50 m — Maximal zulässige Traufhöhe. Die jeweilige Traufhöhe ergibt sich aus dem Abstandsmaß von der festgesetzten Referenzhöhe, 406,34 müNN (Bestandshalle im Westen) bis Schnittpunkt Außenwand mit der OK Dachhaut.

2.4 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (WA, MD und GE*) ist die Fläche des Baugrundstückes inklusive der „Privaten Grünfläche" maßgebend, die auf den Baugrundstücken und / oder hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

3. Bauweise
3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 GE*: Abweichend von der nach § 22 Abs. 2 BauNVO maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m sind im GE* auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude mit mehr als 50 m sind optisch und baulich zu gliedern.
3.3 Die Gebäude sind dem natürlichen Geländeverlauf bzw. den geplanten Straßen anzupassen.
3.4 Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllung oder Abtragung wesentlich verändert werden.
3.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf
- bei Werkstätten oder Fabrikationshallen nicht mehr als 0,30 m
- bei Verwaltungs- und Wohngebäuden nicht mehr als 0,50 m
über Fahrbahnoberkante (Fahrbahnrand) liegen
3.6 Grundwasserstand und Tragfähigkeit des Baugrundes sind zu prüfen.
3.7 WA und MD: Es sind maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Gestaltung der Hauptgebäude, Dachform, Anbauten
4.1 WA
- SD (Satteldach) mit einer Dachneigung von 30° bis 38°
- Dacheindeckung mit Dachziegeln Farbton (rot, rotbraun, anthrazit)
- Dachgauben und Zwerchgiebel sind an Hauptgebäuden zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf je Seite max. 50% der Firstlänge betragen.
- Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der Außenseite der Außenwand, darf 0,75 m nicht übersteigen
- Gebäude sind mit einem Außenputz oder mit einer Holzverkleidung in hellen Farben zu versehen. Blockbauweise wird nicht zugelassen
- bei Anbauten, wie eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangsüberdachungen, sind auch Pult- und Flachdächer mit Glasdach zulässig

4.2 MD
- SD (Satteldach) mit einer Dachneigung bis 38°
- Dacheindeckungen sind mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Eindeckung zulässig
- bei Anbauten, wie eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile, wie Hauseingangsüberdachungen, sind auch Pult- und Flachdächer mit Glasdach zulässig

4.3 GE*
- FD (Flachdach) begrünt
- GD (geneigtes Dach) mit einer Dachneigung bis 9°

5. Garagen, Nebenanlagen und Lagerplätze
5.1 Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze errichtet werden.
5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
5.3 Für Garagen und Nebenanlagen sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach, Pultdach, Flachdach bei entsprechender Eindeckung
5.4 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu beachten.
5.5 GE*
- Lagerplätze und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird. Sie dürfen nicht innerhalb der privaten Grünfläche liegen.
- Stellplätze für Entsorgungscontainer und Nebengebäude sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.

6. Einfriedungen
6.1 WA und MD:
- die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 0,20 m über Gehweghinterkante bzw. Terrain festgesetzt.
- Längs der öffentlichen Wege sind die Einfriedungen aus senkrechten Latten oder Stäben herzustellen. Die Latten sind vor den Stützen vorbeizuführen.
- Die Fläche für Stellplätze darf von der öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Tiefe von 5,5 m nicht eingefriedet werden.

6.2 GE*
- die Höhe der Einfriedungen darf 1,75 m (einschl. Sockel) nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind zulässig. Sockel für Einfriedungen sind nur bis 0,20 m über Gelände zulässig.
- Eingangstüren und Einfahrtstore sind in solider Holz- oder Eisenkonstruktion in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen und können durch Pfeiler betont werden.

6.3 Ausnahmen von den oben genannten Vorschriften (6.1 und 6.2) können zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßenbild einfügen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
6.4 Mülltonnen und Müllboxen, soweit sie entlang der Straßen vorgesehen werden, sind in massive Einfriedungsteile einzubeziehen.

7. Solaranlagen
7.1 Sonnenkollektoren auf Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Sie dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zugelassen. Sie sind zusammenhängend zu errichten. Sie sind nicht reflektierend auszuführen.

8. Wärmepumpen
8.1 Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.
Der Betreiber der jeweiligen Anlage hat einen Nachweis bei Bauantragstellung zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schalldruckpegel von 30 dB(A) an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
Luft-Wärmepumpen, die den Schalldruckpegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.
In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

9. Abstandsflächen
9.1 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

10. Entwässerung von Niederschlagswasser
10.1 Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegen sprechen.
10.2 Das auf den Baufeldern anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind so herzustellen, dass sie Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen. Die Dimensionierung ist nach DWA-M 153 und DWA-Blatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Januar 2002, vorzunehmen. Im GE* ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

11. Wasserwirtschaft
11.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

12. Leitungen
12.1 Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

13. Werbeanlagen
13.1 Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe der Gebäude hinausragen.

14. Grünordnung
14.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Folgende Bäume und Sträucher sind zu bevorzugen:

Artenliste 1: Pflanzung von Bäumen

Acer campestre	Feldahorn, Hei., 2xv, 150 - 200
Acer platanoides	Spitz-Ahorn, H, StU 16 - 18, mB
Carpinus betulus	Hainbuche, Hei., 2xv, 150 - 200
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum, H, StU 16 - 18, mB
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche, H, StU 16 - 18, mB
Pyrus pyraster	Holz-Birne, H, StU 16 - 18, mB
Quercus robur	Stieleiche, H, StU 16 - 18, mB
Sorbus aria	Mehlbeere, H, StU 16 - 18, mB
Sorbus domestica	Speierling, H, StU 16 - 18, mB
Tilia platyphyllus	Sommerlinde, H, StU 16 - 18, mB

Artenliste 2: Pflanzung von Sträuchern

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
Frangula alnus	Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
Rosa rubiginosa	Wein-Rose, 4Tr 100 - 150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

Grünflächen mit Pflanzbindung (private und öffentliche Grünflächen)

14.2 Die planlich festgesetzten Grünflächen (öffentlich und privat) - im Westen zur Ortsrandeingrünung und zwischen den Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart - sind entsprechend der planlichen Darstellung mit einer artenreichen Baum-/Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind autochthone, standortgerechte Gehölze der Artenlisten zu pflanzen.

Begrünung der Baugrundstücke

14.3 Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
14.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
14.5 Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Öffentliche Grünflächen

14.6 Öffentliche Grünflächen, einschl. des Kinderspielplatzes, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries zu bepflanzen und zu gestalten.

GE*

14.7 Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
14.8 Pro 100 m² Stellfläche für KFZ ist ein Baum der Pflanzliste 1 mit 10 m² durchwurzelbarem Bodenstandsraum pro Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind so auszubilden, dass eine Versiegelung des Grundes auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen, zu versehen.

15. Sichtdreieck
15.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen usw. über 0,90 m der anliegenden Fahrbahnoberkante (Fahrbahnrand) ständig freizuhalten.

16. Immissionsschutz
16.1 Die Immissionen aus den Teilgebieten dürfen die eingetragenen, schallplanerischen Werte nicht überschreiten.
16.2 GE*:
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691_2006-12 weder tags noch nachts überschreiten.
- Nach TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

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

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²
GE*1a + GE*1b (Nord)	60	45
GE*2 (Süd)	55	40

- Da die Orientierungswerte nicht in allen Immissionsorten ausgeschöpft werden können, stehen Zusatzkontingente zur Verfügung. Die Emissionskontingente L_{EK} erhöhen sich für den im Plan dargestellten Richtungssektor A um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle B: Zusatzkontingente für Richtungssektor A:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) / m²	
	Tagzeit ($L_{EK,zus,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,zus,N}$)
A	2	2

- Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets nach der DIN 45691:2006-12.
Die Anforderungen gelten als eingehalten, wenn der Beurteilungspegel der von einem Grundstück ausgehenden Betriebsgeräusche den zugehörigen Orientierungswertanteil an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschreitet. Als Bezugsflächen sind die in die Anlage 1 zu dieser Satzung eingetragenen Flächen heranzuziehen. 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.

Der Beurteilungspegel am Immissionsort ergibt sich durch Berücksichtigung der entsprechenden Einwirkzeit aller lärmemittierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände und der Dämpfung auf dem Ausbreitungsweg.

Unabhängig von der Festlegung der Emissionskontingente L_{EK} dürfen die Geräuschimmissionen, die ein Betrieb auf benachbarten Grundstücken innerhalb des Gewerbegebiets hervorruft, die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm für ein Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) tags/nachts bzw. für ein Mischgebiet von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschreiten.

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

- Bei Baumaßnahmen, die keine immissionsrelevanten Auswirkungen haben, kann in Absprache mit dem Landratsamt Donau-Ries auf ein Immissionsgutachten verzichtet werden.

- Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. 583 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
2. 15 — Bestandsgebäude mit Hausnummer
3. 5,00 — Bemaßung in Metern
4. Bestandsbepflanzung

5. **Bodendenkmäler**
Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG 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 Anzeiges 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

6. **Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen, Altablagerungen**
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.

7. **Wasserwirtschaft**
7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
7.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
7.3 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bei der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich zu berücksichtigen:
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW)
- Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-Arbeitsblatt A 138)
- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (DWA-Merkblatt 153).
7.4 Folgende Verordnungen, Regeln, Arbeits- und Merkblätter sind bezüglich wild abfließendem Wasser zu beachten:
- Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken (DWA-M 119)
- Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge (DWA-Themenheft T1/2013)
7.5 Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.
7.6 Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen erforderlich, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8. **Landwirtschaft**
Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zeitweise mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.07.2020 die Änderung des Bebauungsplans "Westlich der Gartenstraße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2021 hat in der Zeit vom 14.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 öffentlich ausgelegt.

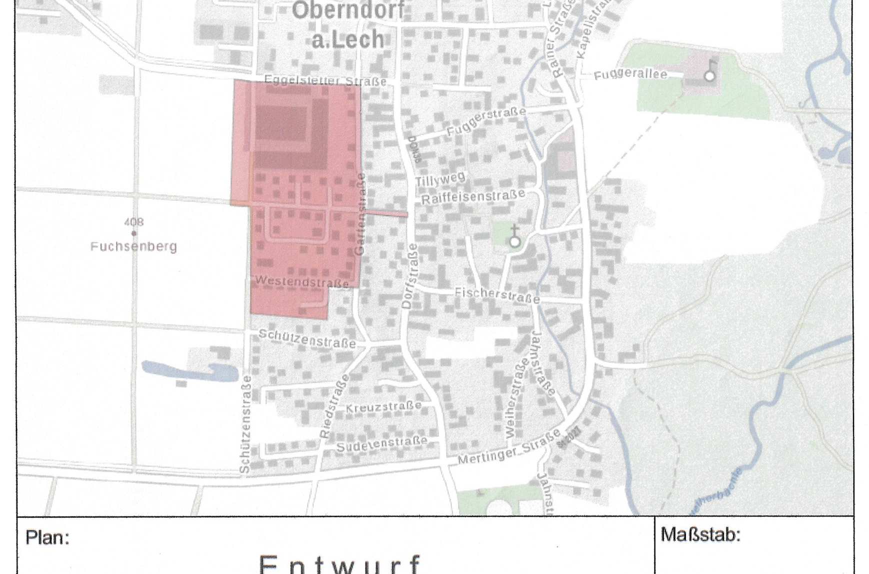
6. Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 14. DEZ. 2021 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. DEZ. 2021 als Satzung beschlossen.
Oberndorf am Lech, den 14. DEZ. 2021
F. Moll
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

7. Ausgefertigt
Oberndorf am Lech, den 14. DEZ. 2021
F. Moll
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20. DEZ. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.
Oberndorf am Lech, den 20. DEZ. 2021
F. Moll
(1. Bürgermeister)
(Siegel)

Gemeinde Oberndorf am Lech
Lkr. Donau - Ries

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Westlich der Gartenstraße" - 4. Änderung



Plan:	Maßstab:
Entwurf für die Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	1 : 1.000

Planer:	Auftraggeber:
Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Fax: 0906/7091946 Email: info@ib-kammer.de	Gemeinde Oberndorf am Lech Eggelstetter Straße 3 86698 Oberndorf am Lech
Donauwörth, den 27.09.2021	Oberndorf am Lech, den 14. DEZ. 2021 Moll 1. Bürgermeister

Bayerische Architektenkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Landschaftsarchitektin, ByAK 189 340