



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“.

Der Markt Welden erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 23.11.2021 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Umweltbericht mit Anlagen

Art. 1 Plan- und Textteil

- (1) Für das Grundstück Flur-Nr. 1798, Gem. Welden wird der Geltungsbereich erweitert und das Grundstück mit der Flur-Nr. 1798 in das Baugebiet „Gewerbegebiet im Haldenloh“ einbezogen.
- (2) Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist auf den Baugrundstücken die Anlage von Grünflächen sowie das Pflanzen von Bäumen entsprechend § 7 Buchstabe b) der Satzung vom 10.07.1997 vorgeschrieben.
- (3) Der Textteil (Anlage I) für den geltenden Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ wird für die Einbeziehung übernommen. Analog § 3 der Satzung vom 10.07.1997 gilt für das Grundstück Flur-Nr. 1798 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Der § 6 1. Abs. der Satzung vom 10.07.1997 entfällt
 - (3.1) Richtung Osten und Süden sind nur sockellose Einfriedungen zugelassen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.
 - (3.2) Entfällt.
 - (3.3) Niederschlagswasser
 - (3.3.1) Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

(3.3.2) Entfällt.

(3.3.3) Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Nicht zu versickerndes Regenwasser kann dem Mischkanal zugeführt werden.

(3.3.4) Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

(3.3.5) In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

(4) Hinweise:

(4.1) Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 1 Abs. 1-2 BayDSchG.

(4.2) Abwehrender Brandschutz

Es ist eine Löschwasserbereitstellung von mind. 1.600 l/Min. über 2 h vorzuhalten.

Dies entspricht einer Löschwassermenge von 96 m³/h.

Um die Löschwassermenge von 96m³/h sicherzustellen wird die Löschwasserversorgung entsprechend ausgebaut.

Aktuell hat der Markt Welden eine Rohrnetzberechnung (einschließlich Ermittlung der verfügbaren Löschwassermenge) für die gesamte Wasserversorgung in Welden inkl. Reutern beauftragt.

Mit einem Ergebnis ist voraussichtlich Ende dieses Jahres zu rechnen. Aus dem Ergebnis werden Maßnahmen zur Sicherung der Löschwassermenge erarbeitet.

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

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich frei zu halten.

(4.3) Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten

hindeuten, ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- (4.4) Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- (4.5) Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Art. 2 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Alle anderen Bestimmungen der Satzung vom 10.07.1997 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Welden, den

Scheider
1. Bürgermeister

Fassung vom 23.11.2021



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“.

Begründung

1. Veranlassung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ liegt das Grundstück Flur Nr. 1798 außerhalb des Geltungsbereiches. Auf Antrag der Fa. Diha Grundstücks GbR, Haldenloh B1a, 86465 Welden soll das Grundstück Flur Nr. 1798 in das bestehende „Gewerbegebiet im Haldenloh“ einbezogen werden um die Produktionsflächen der Firma Diha erweitern zu können. Die Gewerbliche Tätigkeit der Firma Diha umfasst die gleichen Tätigkeiten wie sie derzeit auf der Flur-Nr.: 1790/3 bereits vollzogen wird. Die Firma Diha wird dazu innerhalb der Baugrenzen, entsprechende Gebäude errichten.

2. Bauweise

Es gelten die gleichen Bestimmungen wie für das bestehende „Gewerbegebiet im Haldenloh“.

3. Grünordnung

Der Tenor der bestehenden Grünordnung für das „Gewerbegebiet im Haldenloh“ wird übernommen und das Grundstück entsprechend dem Entwurf eingegrünt.

4. Verfahrensvermerke

- 4.1. Der Gemeinderat des Marktes Welden hat in der Sitzung vom 20.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ beschlossen.
- 4.2. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.07.2021 bis 10.09.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 21.09.2021 behandelt und darüber Beschluss gefasst.
- 4.3. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 30.07.2021 bis 10.09.2021 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 21.09.2021 behandelt und darüber Beschluss gefasst.
- 4.4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.11.2021 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom __.__.2021 in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom __.__.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2021 behandelt und abgewogen.
- 4.5. Der Markt Welden hat mit Beschluss vom __.__.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Welden, den __.__.2021

Scheider
1. Bürgermeister

- 4.6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung mit Umweltbericht wurde am __.__.2021 durch den 1. Bürgermeister des Marktes Welden ausgefertigt und am __.__.2021 im Amtsblatt des Marktes Welden bekanntgemacht. Mit diesem Tag tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Welden, den __.__.2021

Scheider
1. Bürgermeister

Umgriff des Änderungsbereiches



Welden, den

Scheider
1. Bürgermeister

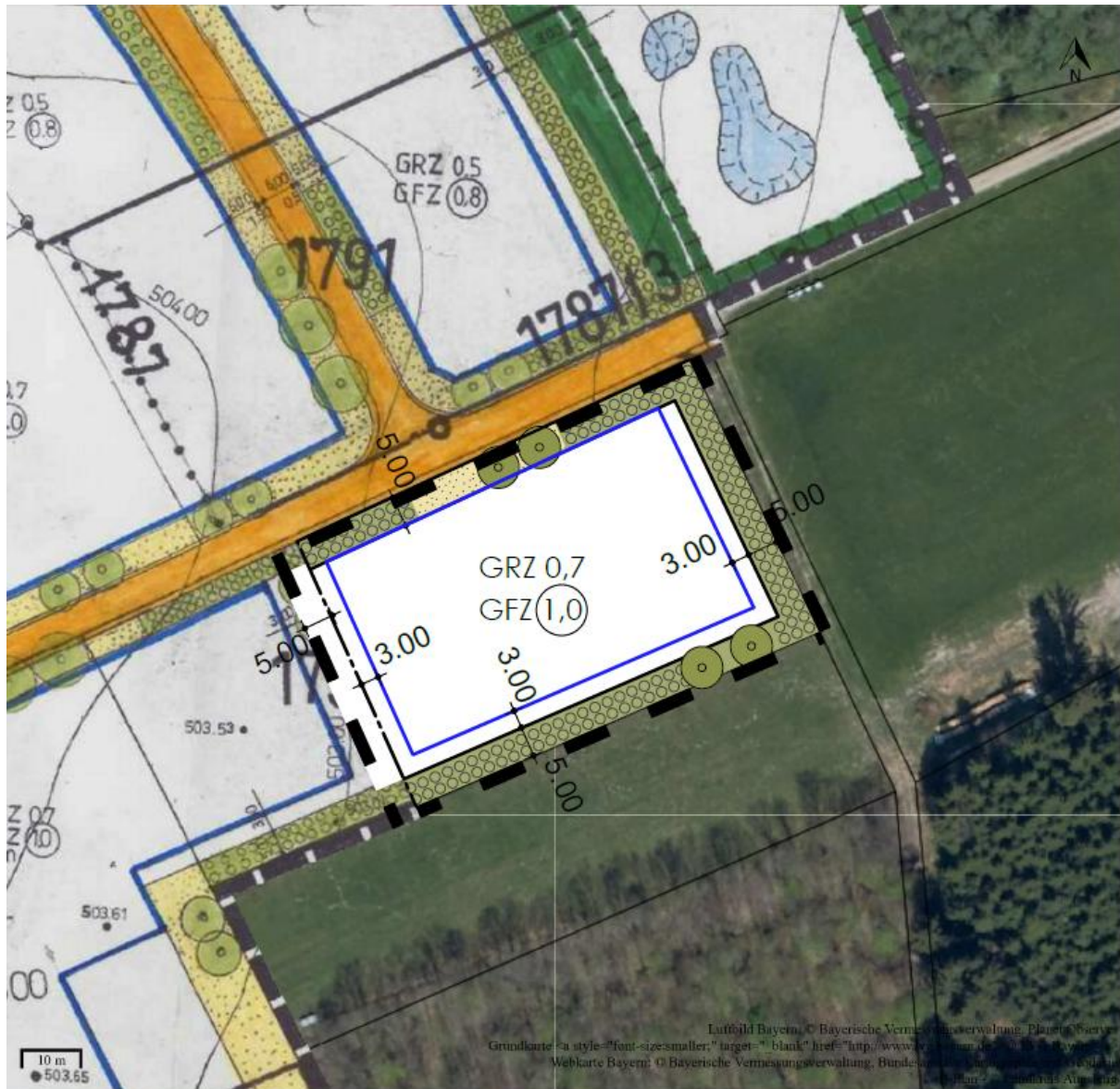
Fassung vom 23.11.2021

Markt Welden



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“.

Planzeichnung:



**Bebauungsplan Nr. 15 des Marktes Welden für das
"Gewerbegebiet im Haldenloh"**

Textteil

Der Markt Welden erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Neufassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), des Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 Bay R. S. 2132 - 1 - I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1982 (GVBl. S. 903), folgenden Bebauungsplan als

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gebiet Nr. 15 "Gewerbegebiet im Haldenloh" besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung, gefertigt von Architekt Benedikt Weldishofer, Nachfolger Weldishofer und Hienle, Welden, vom 17.01.1985, in der letztgültigen Fassung vom 08.04.1997, und den nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE), im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0, im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1789, 1790 und 1791 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

§ 4

Gebäudehöhen / Gebäudelängen

Für alle Gebäude wird eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m, gemessen über Straßenachse in der Gebäudemitte als höchstzulässig festgesetzt. Betriebsbedingte notwendige Mehrhöhen für einzelne Bauteile, wie Kamine, Silos und dgl. werden von der Gemeinde im einzelnen entschieden.

Eine maximale Gebäudelänge von 90,00 m wird zugelassen, längere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

§ 5

Schutzstreifen zu Hochspannungsleitungen

Entlang der Hochspannungsleitungen sind beiderseits der Leitungsachse der Gebäude Abstände wie im Plan eingetragen einzuhalten. In diesem Schutzstreifen können Garagen und sonstige Nebengebäude in der Höhe errichtet werden, daß ein Abstand zur Leitung von 4,00 m eingehalten wird. Dazu ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu hören.

§ 6

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen, einschließlich des Sockels, darf eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit 20 cm über Gehsteighinterkante festgesetzt. Dies gilt entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an Grundstücksgrenzen.

Etwaige Zäune im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen können sowohl auf der Außen- als auch auf der Innenseite des Gehölzstreifens errichtet werden. Der Zaun soll weitgehend unauffällig sein und aus großmaschigem Drahtgeflecht bestehen.

An den Grenzen von Flur-Nr. 700, Ostgrenze, und 1806, Westgrenze, zum Biotop hin, darf eine Fläche von 10,00 m Tiefe nicht eingefriedet werden.

§ 7

Grünordnungsmaßnahmen

a) *Straßenbäume*

Als Ausgleichmaßnahmen sind im öffentlichen Bereich zur Straßenbegrünung Ahorn-Hochstämme zu pflanzen:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

oder schmalkronige Straßenbäume der I. Wuchsklasse
(Bereich alte Krautgärten):

Esche	Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie"
Winterlinde	Tilia cordata "Erecta"

und der II. Wuchsklasse:

Eberesche	Sorbus aucuparia "Fastigiata"
-----------	-------------------------------

Auf den in privater Hand befindlichen Grundstücken sind, wie im Plan dargestellt, ebenfalls Straßenbäume aus der o. g. Liste zu pflanzen.

b) *Pflanzgebot für Bäume und Sträucher*

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird durch Pflanzgebot die Anlage von dreireihigen Pflanzstreifen mit Baumgruppen festgesetzt.

Entsprechend der pflanzensoziologischen Zugehörigkeit (Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Hauptbaumarten

Bäume I. Wuchsklasse

Qualität und Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 8 - 10 cm

Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Wuchsklasse und Großsträucher

Qualität und Größe: Heister, 200 - 300 cm

Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus oxyacantha

Sträucher

Größe: 80 - 125 cm, 2 x v.

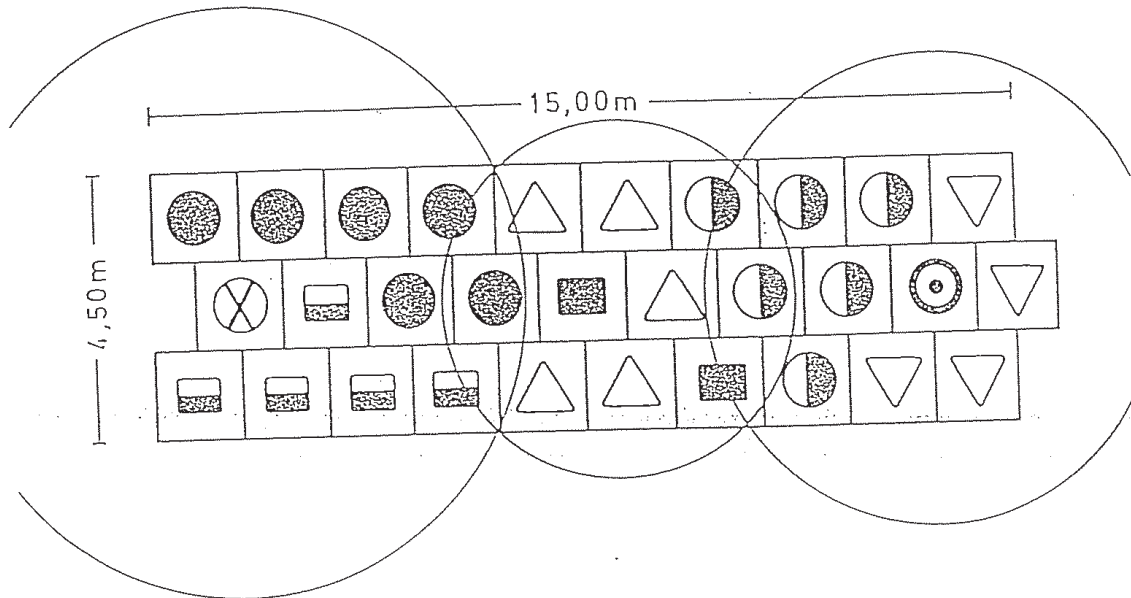
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Rhamnus frangula

Wie im beiliegenden Pflanzschema dargestellt, sollen die Gehölze im dichten Verband mit Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m angelegt werden.

Alle 10 - 12 cm ist ein Baum I. Wuchsklasse, Stammumfang 8 - 10 cm, zu setzen und dazwischen jeweils zwei Bäume der II. Wuchsklasse.

Der Gehölzstreifen darf nicht als Formschnitthecke gestaltet werden.

Pflanzschema für 3-reihigen Pflanzstreifen



- | | | | |
|---|---------------|---|----------------------|
| ⊙ | Vogelkirsche | } | Bäume I. Wuchsklasse |
| ⊗ | Stieleiche | | |
| ▣ | Eberesche | | Baum II. Wuchsklasse |
| ⊙ | Schlehe | | |
| ▣ | Hartriegel | | |
| △ | Weißdorn | | |
| ◐ | Heckenkirsche | | |
| ▽ | Rainweide | | |

c) *Mindestdurchgrünung*

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung jedes privat oder gewerblich genutzten Grundstückes sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der I. Wuchsklasse und drei Sträucher zu pflanzen. Zeichnerisch bereits festgelegte Begrünungen werden hierauf angerechnet.

Pflanztermine und Fristen

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit des ersten neu errichteten Gebäudes, auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

Pflege und Erhaltung der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend artgleich zu ersetzen.

d) *Rankpflanzen*

Die Betonmauer des Grundstückes Flur-Nr. 1786 ist mit Efeu oder wildem Wein zu begrünen.

e) *Ansaat von Magerrasen*

Die zu begrünenden Flächen, die nicht mit Feldgehölzen zu bepflanzen sind, sollen unbefestigt bleiben und auf jede Bodenversiegelung verzichtet werden. Stattdessen sind ausgemagerte Standortbedingungen (keine Humusaufgabe) für Magerrasen und sich selbst ansiedelnde Wildkräuter zu schaffen. Als Pflegemaßnahme sollte lediglich einmal im Jahr gemäht werden. Ernterückstände, Stallmist und Unrat dürfen auf diesen Flächen nicht gelagert werden.

f) *Maßnahmen zum Schutz der Landschaft*

Aus Gründen des Naturschutzes sollen die Amphibien-Laichbiotope bei Flur-Nr. 1791 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und / bzw. oder in die Trägerschaft einer Naturschutzgruppe übergeführt werden.

g) *Verkehrsfläche im gewerblichen und privaten Bereich*

Stellplätze und Lagerflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

Als Beläge kommen hauptsächlich in Frage:

- wassergebundene Kies- und Sanddecke
- Rasenrastersteine mit Aussaat von Magerrasen
- Pflaster- und Verbundsteine im Sandbett

Ausnahmen von dieser Bestimmung können im Einzelfall bei ausreichend begründeter Notwendigkeit erteilt werden.

§ 8

Inkrafttreten

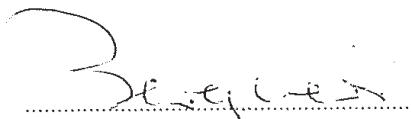
18. JULI 1997

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am _____
gemäß § 12.2 Halbsatz BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt des
Marktes Welden bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Fassung vom 08.04.1997

10. Juli 1997

Welden, den


.....
(1. Bürgermeister)

