



Projekt-Nr. 3666-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“

Gemeinde Fellheim



## Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

i. d. F. vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen  
Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>4</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	5
§ 5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
§ 6	Abstandsflächen	5
§ 7	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 8	Versorgungsflächen	5
§ 9	Grünordnung	6
§ 10	Artenschutz – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	6
§ 11	Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“	7
§ 12	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	9
§ 13	Immissionsschutz	9
§ 14	Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen	10
<b>III.</b>	<b>örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>12</b>
§ 15	Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen	12
§ 16	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	12
§ 17	Werbeanlagen	12
<b>IV.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>13</b>
<b>V.</b>	<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</b>

Die Gemeinde Fellheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

## **„Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“**

### **Satzung**

#### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

##### **§ 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich**

Für das Baugebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026 den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim bildet. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026 und der Umweltbericht als Anlage der Begründung in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026 liegen dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs 6 BauNVO.

(2) Innerhalb des **GE** gilt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf Dachflächen zulässig sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Unselbständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Selbständige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für Windenergie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gilt als Höchstgrenze.

(2) Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 gilt als Höchstgrenze.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt

1. Im GE sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 10,0 m zulässig.

2. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK) bei baulichen Anlagen ohne Dach (z. B. Silos).
3. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.  
Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Stelle des durch das Gebäude angeschnittenen Geländes, beträgt max. 0,3 m.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, Solar etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 2,0 m zulässig.

#### **§ 4 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### **§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet sind vorhandene bauliche Anlagen einschließlich der Andienung der vorhandenen baulichen Anlagen auf der privaten Grundstücksfläche erforderlichen Zu-/Umfahrten außerhalb der Baugrenze und innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Pflanzbindung ausnahmsweise zulässig. Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung des Gebäudes führen, z. B. Anbau, Aufstockung, Nutzungsänderung. Bei wesentlichen Änderungen der Bestandsgebäude, Ersatzbauten, Neubauten, Anbauten udgl. sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

#### **§ 6 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

#### **§ 7 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**

- (1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Stellplätze und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **§ 8 Versorgungsflächen**

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

**§ 9 Grünordnung**

- (1) Gemäß den Einzeldarstellungen „Anpflanzen und dauerhafter Unterhalt von Bäumen“ sind hochstämmige Laubbäume der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ der 1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu max. 5 m ist zulässig.
- (2) Die öffentliche Grünfläche – Eingrünung/Pufferzone ist mit einer geeigneten Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 3 „Böschung, Straßenbegleitgrün“ oder Vergleichbares) anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Je angefangene 600 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß den Einzeldarstellungen „Anpflanzen und dauerhafter Unterhalt von Bäumen“ zu pflanzenden hochstämmigen Laubbäume können angerechnet werden.
- (4) Innerhalb der privaten Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Sträucher der Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 3,0 m<sup>2</sup>. Dabei ist mind. eine zweireihige Gehölzpflanzung zu entwickeln. Es sind mind. drei unterschiedliche Straucharten zu verwenden.
- (5) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- (6) Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine Grünflächen.
- (7) Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.

**§ 10 Artenschutz – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- (1) V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung (Baumfällungen) und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sowie Gebäudearbeiten (Abrissarbeiten, Sanierungen, Anbauten etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2. Bei Eingriffen in Bestandsgebäude gilt zusätzlich V 3.
- (2) V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender und gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

- (3) V 3: Ökologische Baubegleitung bei Eingriff in die Bestandsgebäude (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen der Bestandsgebäude bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern während der Vogelbrutzeit, Fledermausquartiere ganzjährig). Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist der weitere Vorgang vor dem Eingriff mit der UNB abzustimmen.
- (4) V 4: Im Vorfeld von Baufeldfreimachungen im Nahbereich der Bahnanlage (Grundstücke Fl.-Nr. 181 und 181/1, Gmk. Fellheim) ist die tatsächliche Betroffenheit der Zauneidechse zum aktuellen Zeitpunkt der Maßnahme zu klären. Zum Zeitpunkt der faunistischen Kartierung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden keine Individuen oder anderweitige Anzeichen gesichtet. Bei einem Positivbefund ist eine Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen-Teilpopulationen vorzubereiten und durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Lebensräume vor der Umsiedlung nicht beeinträchtigt und zerstört werden. Es ist eine Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.
- (5) V 5: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- (6) V 6: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- (7) V 7: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).
- (8) CEF1: Der Verlust von Brutstandorten des Hausrotschwanzes durch Gebäudeabriss ist durch die Installation von Ersatzmaßnahmen (Anbringung von Vogelnistkästen) auszugleichen. Es sind hierfür drei Halbhöhlennistkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen (z. B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW). Die Nistkästen müssen spätestens im März vor den Abrissarbeiten angebracht sein, sodass eine Brut möglich ist. Die Nisthilfe kann bereits ab einer Höhe von zwei Metern angebracht werden. Eine Anbringung im Giebelbereich wird besonders gerne angenommen. Arten wie der Hausrotschwanz lassen keine besondere Exposition für die Anlage seines Nestes erkennen. Daher können auch nördlich oder geschützte westlich ausgerichtete Fassens zur Anbringung genutzt werden.

## § 11 Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“

### Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- |   |                           |            |
|---|---------------------------|------------|
| - | Carpinus betulus          | Hainbuche  |
| - | Fagus sylvatica           | Rotbuche   |
| - | Acer platanoides          | Spitzahorn |
| - | Acer pseudoplatanus       | Bergahorn  |
| - | Quercus robur             | Stieleiche |
| - | Larix decidua Europäische | Lärche     |

- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Pinus sylvestris Waldkiefer
- Salix alba Silber-Weide
- Ulmus laevis Flatter-Ulme

#### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- Sorbus torminalis Elsbeere
- Sorbus domestica Speierling
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Juglans regia Walnussbaum
- Acer campestre Feldahorn
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus mahaleb Felsenkirsche
- Pyrus pyaster Holzbirne
- Sorbus torminalis Elsbeere
- Salix caprea Sal-Weide

#### Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana Hasel
- Kornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernel-Rosa

#### Extensive Dachbegrünung (exemplarisch)

- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius Federnelke
- Sedum floriferum Fetthenne
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum "Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum „Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca Schillergras

- Reflexum Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga Steinnelke
- Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius Federnelke
- Thymus serpyllum Kriechender Thymian

**§ 12 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser**

- (1) Auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Baugrundgutachten als Bestandteil der Begründung).
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation abzuführen.
- (3) Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

**§ 13 Immissionsschutz**

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (DIN 4109-1:2018-01) nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

## § 14 Ausgleichsflächen/Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 62.695 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:
  1. Grundstücke Fl.-Nrn. 1061/3 und 1890 (Teilflächen), Gemarkung Kirchdorf, Baden-Württemberg in Höhe von 2.876 WP auf einer Fläche von ca. 1.438 m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

*Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Fellheim über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.*

2. Das aus dem Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ (Rechtskraft seit 14.07.2004) bestehende freie Ausgleichspotential der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gemarkung Fellheim in der Größenordnung von ca. 1.825 m<sup>2</sup> mit 11.125 WP wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. Die Fläche bildet zusammen mit einer bereits gemeldeten Ausgleichsfläche eine zusammenhängende Ausgleichsfläche, für die im Rahmen des Projekts „Ökokonto – zukünftige Kompensationsfläche Fl.-Nr. 603/70 in Fellheim mit Stand 08. Juni 2004“ ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet wurde.

Entwicklungsziel: Schaffung artenreicher Säume und Staudenfluren, Wiesenbereiche, Sukzessionsbereiche sowie die Anlage von Wechselwasserbereichen

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Im Bereich der extensiven, artenarmen Wiesennutzung ist eine Aushagerung und Extensivierung des Grünlands vorzunehmen: Aushagerung der Bestandsfläche durch Aushagerungsmahd. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien sowie die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen. Innerhalb dieses Bereichs ist gemäß des Maßnahmenkonzepts eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese ist entsprechend der Erforderlichkeit zu mähen.
- Anlage feuchter bis wechselfeuchter Mulden, die mit landwirtschaftlichen Maschinen gepflegt werden können. Entsprechend sind Böschungsbereiche in ausreichender Breite mit einer Neigung von 1:10 bis maximal 1:5 vorzusehen, um eine Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen. Der Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien sowie die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen.
- Zulassen der natürlichen Sukzession ohne Bewirtschaftung in Teilflächen gem. gesamtheitlichem Entwicklungskonzept
- Zur Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren erfolgt eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16 mit mind. 40 % Kräuter-/ Staudenanteil, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die

Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LA-NUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen. Die artenreichen Säume und Staudenfluren sind abschnittsweise zu mähen. Es ist mind. 1/3 der Fläche jährlich stehen zu lassen, auch über den Winter; die ungemähten Abschnitte sind jährlich zu wechseln. Die Mahd erfolgt alle zwei Jahre, nicht vor 1. Juli, alternativ kann jährlich eine Herbstmahd durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

- Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist grundsätzlich auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.
  - Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.
3. Das Grundstück Flur-Nr. 2229/3, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 3.410 m<sup>2</sup> mit 24.552 WP wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. *Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Fellheim über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.*
4. Das Grundstück Flur-Nr. 647, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 4.850 m<sup>2</sup> mit 24.250 WP wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. *Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Fellheim über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.*
- (3) Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB

#### § 15 Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude sind wie folgt festgesetzt:

SD	Satteldach, zulässige Dachneigung 10° - 30°
PD	Pulldach, zulässige Dachneigung 6° - 30°
FD	Flachdach, zulässige Dachneigung 0° - 5°
SH	Sheddach, zulässige Dachneigung 10° - 40°
- (2) Überdachungen und Schleppdächer sind von den Vorgaben zu zulässigen Dachformen mit Dachneigungen freigestellt.
- (3) Textile Materialien als Außenwände und Dächer sind nicht zulässig.

#### § 16 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante (OK) natürliches Gelände zulässig.
- (2) Es sind ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur OK natürliches Gelände zulässig.
- (3) Hof-, Lager-, Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

#### § 17 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Werbefahnen) sind grundsätzlich nicht zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe über natürlichem Gelände von 4,0 m zulässig.
- (4) Werbeanlagen am Gebäude sind bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig.

#### IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

##### (1) Ausgleichsmaßnahmen, Freiflächengestaltung, Grünordnung

Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 62.695 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt u. a. auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Fellheim im Gebiet der Gemeinde Pleß, Bayern und der Gemeinde Kirchdorf, Baden-Württemberg:

**Ausgleichsfläche 1:** Grundstücke Fl.-Nrn. 1061/3 und 1890 (Teilflächen), Gemarkung Kirchdorf, Baden-Württemberg in Höhe von 2.876 WP auf einer Fläche von ca. 1.438 m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Erhalt bzw. Installation von besonnten Totholzstrukturen (Stammholz, Wurzelstöcke, Asthaufen)
- Aushagerung und Extensivierung des Grünlands: Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorzunehmen. In den ersten 1-2 Jahren sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.
- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

**Ausgleichsfläche 3:** Grundstück Flur-Nr. 2229/3, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß, Bayern in Höhe von 24.552 WP auf einer Fläche von ca. 3.410 m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Entwicklungsziel: mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) mit Anlage von Wechselwasserbereichen

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Auf ca. 40 % der Fläche sind flache, feuchte bis wechselfeuchte Mulden anzulegen. Die sind derart anzulegen, dass eine Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen möglich ist. Entsprechend sind Böschungsbereiche in ausreichender Breite mit einer Neigung von 1:10 bis maximal 1:5 vorzusehen. Der Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen. Eine Verbindung der Mulden untereinander sowie zum Entwässerungsgraben soll die Häufigkeit der Wasserführung erhöhen.

- Das Intensivgrünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln (60 % der Fläche). Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.
- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien sowie die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen.
- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

**Ausgleichsfläche 4:** Grundstück Flur-Nr. 647, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß, Bayern in Höhe von 24.250 WP auf einer Fläche von ca. 4.850 m<sup>2</sup>. Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Das Intensivgrünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.
- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen. Da die Ausgleichsfläche inmitten einer bewirtschafteten Fläche liegt, ist eine adäquate Grenzsicherung vorzunehmen.

- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgebieten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

Es wird empfohlen, Flachdächer, sonstige geeignete Dachflächen und Gebäudefassaden zu begrünen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Flächen zu beachten.

## **(2) Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen etc.) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über natürlichem Gelände dauerhaft freizuhalten (RASt 06).

## **(3) Denkmalpflege**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit dem Auffinden von Bodendenkmälern gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### **Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### **Art. 8 Abs. 2 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.

## **(4) Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gmk. Fellheim (externe Ausgleichsfläche 2) unter der laufenden Nummer 77800809 in das Altlastenkataster Bayern aufgenommen worden ist. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind grundsätzlich bodenschutzrechtliche Belange und Vorgaben zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Zuge einer orientierenden Untersuchung des Altstandortes Kataster-Nummer 77800809 erkundeten schädlichen Bodenveränderungen sind weitere Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Bodenschutzes, also Detailuntersuchungen, erforderlich.

Die konkreten Vorgaben dazu werden derzeit vom Wasserwirtschaftsamt Kempten/Allgäu (WWA) zusammengestellt und anschließend an die zuständige Bodenschutzverwaltungsbehörde übermittelt. Bereits jetzt sind im Bereich des Grundstücks Flurnummer 603/70 Gemarkung Fellheim Bodenschutz-Maßnahmen erforderlich, unabhängig davon, ob diese Fläche als Ausgleichsfläche genutzt wird oder nicht.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Ergebnisse der Detailuntersuchungen und die fachbehördlichen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Unterallgäu - Bodenschutz aufzunehmen.

Weitere Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Das weitere Vorgehen ist mit den Fachbehörden unter Hinzuziehung eines qualifizierten Fachbüros abzustimmen.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915, Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

#### **(5) Niederschlagswasser, Grundwasser, Oberflächenwasser**

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser

(TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

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

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

## **(6) Immissionsschutz**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

## **(7) Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm**

Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke darf nicht gefährdet oder gestört werden.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen. Diese muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein.

Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- /Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien zulässig.

Eine Entwässerung über Bahngrund ist nicht zulässig.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) wird hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

## **(8) Normen und Richtlinien**

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Boos während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## V. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (siehe Verfahrensvermerke A. Planzeichnung).

Gemeinde Fellheim, den .....

(Siegel)

.....  
Reinhard Schaupp  
Erster Bürgermeister