

- Teil B -

Gemeinde Gablingen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“
Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich
der Industriestraße
2. Änderung

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 25.11.2025

Fassung vom:
16.06.2026

Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET II / 1. BA bzw. aus der ebenfalls rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu, die im Zuge der 2. Änderung keine Veränderung erfahren, sind grün hinterlegt.

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Gablingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ Nördlich der Ortsverbindungsstraße Stettenhofen - Östlich der Industriestraße

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Für das Änderungsgebiet gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.06.2026, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ Nördlich der Ortsverbindungsstraße Stettenhofen - Östlich der Industriestraße bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 16.06.2026 liegt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ Nördlich der Ortsverbindungsstraße Stettenhofen - Östlich der Industriestraße ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ Nördlich der Ortsverbindungsstraße Stettenhofen - Östlich der Industriestraße umfasst das Grundstück Flur Nr. 592/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 592, 593 (Industriestraße) und 594 (Gablinger Straße), allesamt Gemarkung Gablingen, östlich der Industriestraße (tlw. einschließlich) und nördlich der Gablinger Straße (tlw. einschließlich) im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes Gablingen.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GI gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.2 Bei der Erstellung der möglichen inneren Erschließung ist vom Fahrbahnrand bzw. von der Gehweghinterkante ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

2.3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m, bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung errichtet werden.

2.5 Höhenlage der Gebäude

- 2.5.1** Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) darf nicht überschritten werden. Diese wird gemessen von der Oberkante der Straßenhinterkante der Industriestraße in der Mitte der Grundstückszufahrt bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First, Attika etc.).
- 2.5.2** Untergeordnete Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine, Klimaanlage etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) um maximal 1,50 m überschreiten.

2.6 Immissionsschutz

- 2.6.1** In den Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten, die flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w unterschieden nach Tagzeitraum (6-22 Uhr) und Nachtzeitraum (22-6 Uhr), nicht überschreiten.
Zulässig sind:
65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.
- 2.6.2** Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist im Genehmigungsverfahren anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die Beurteilungspegel der Betriebe und Anlagen, auf einem Betriebsgrundstück insgesamt die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln errechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) des Grundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten. Bei der Berechnung der IRWA wird nur das Abstandsmaß berücksichtigt. Die Beurteilungspegel sind nach A.2.3 TA Lärm (Detaillierte Prognose) vom 26.08.1998 ermittelt.
- 2.6.3** ~~Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Industriegebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.~~

2.7 Grünordnung

2.7.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich der Baugrundstücke vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern.

2.7.2 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe mit geeigneten hochwüchsigen heimischen Laubbäumen der I. Wuchsklasse gem. Planzeichnung anzulegen.

2.7.3 Mindestens 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten.

2.7.4 Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone, als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.

Die Sträucher sind im Verband von 1,5 m x 1,5 m zu setzen (Pflanzgröße 60 x 100 cm). Zusätzlich sind alle 12-18 lfdm. Pflanzstreifen, Bäume der I. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu setzen und dazwischen jeweils ein Baum II. Wuchsklasse.

Ausnahmsweise kann die Grün- / Pflanzenfläche entlang der Industriestraße bis auf 2,0 m reduziert werden, wenn die Fläche für Parkplätze benötigt wird, die aus betrieblichen Gründen nicht an anderer Stelle situiert werden können. Diese Stellplätze sind naturnah (z. B. Rasengitter) zu gestalten.

2.7.5 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und mit Bäumen der I. Wuchsklasse zu begrünen.

2.7.6 Sonstige nicht überbaute Flächen, die gewerblich genutzt werden (z. B. Lagerflächen), müssen eingegrünt werden. Bei einer Größe über 200,0 m² sind diese Flächen durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern, soweit die beabsichtigte Nutzung dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

2.7.7 Pflanzenliste

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehndorn	Prunus spinosa

Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Ranker

Waldrebe	Clematis
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus veitchii
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii

Bäume I. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Kätzchen-Weide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus torminalis

2.7.8 Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens 2 Bäume der I. Wuchsklasse pro 1.500 m² zu pflanzen, gemäß der Pflanzliste. Der Mindeststammumfang beträgt 16/18 cm.

2.7.9 ~~Im Osten sind die Baugrundstücke, entlang der Grenze, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.~~

~~Es ist ein geschlossener Pflanzstreifen zu erstellen (Arten s. Pkt. 2.7.7)~~

2.7.10 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind mit untenstehenden Gehölzqualitäten fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen (Pflanzgröße wie unten).

Pflanzenqualitäten:

Bäume: 16 - 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt.

Sträucher: 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt.

Als späterster Pflanztermin wird festgesetzt:

- öffentliche Pflanzungen: 6 Monate nach Fertigstellung der Erschließungsstraße.

- private Pflanzungen: 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück

2.7.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet ein Ausgleichsbedarf von 8.726 Wertpunkten (WP) nötig.

Interne Ausgleichsfläche

Der Ausgleich kann zum Teil auf den in der Planzeichnung (Teil A) im Randbereich des Änderungsgebietes festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgesetzt werden. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der (süd-)östlichen Grenze des Änderungsgebietes ist auf mindestens 80 % dieser ca. 545 m² großen Fläche (entspricht 4.360 WP) eine kompakte, mindestens zweireihige Gehölzgruppe (PflanZRaster 1,5 m x 1,5 m) aus Sträuchern gemäß Artenliste unter Ziffer 2.7.7 zu entwickeln (mesophile Hecke bzw. Gebüsch (mit z.B. Schlehe, Weißdorn, Hasel) mit einheimischen, standortgerechten Arten (Biotop-/Nutzungstyp B112)).

Ansaat:

Die verbleibenden gehölzfreien Bereiche der internen Ausgleichsfläche sind mit einer standortgerechten arten- und blütenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut der Ursprungsregion 16) anzusäen. Das Regio-Saatgut ist mit der Positivliste des Landesamtes für Umwelt abzugleichen und muss einen Kräuteranteil von mindestens 30 % aufweisen.

Pflegemaßnahmen:

Die Kompensationsflächen sind im Ansaatjahr sowie in dem darauffolgenden Jahr durch mehrere Schröpfungsschnitte zu pflegen, um ein Aufblühen und Aus Samen von Unkräutern zu verhindern. Ab dem dritten Jahr nach Ansaat ist für die Wiese eine zweischürige Mahd mit Schnitt ab dem 15.06. und spätestens bis 15.10. des Jahres vorzusehen. Um Insekten die Überwinterung als Larve oder Puppe zu ermöglichen, sind bei jedem Schnitt insgesamt 15 % der Wiesen in streifenform (einer oder mehrere Streifen) ungeschnitten stehen zu lassen. Die Lage des bzw. der Brachestreifen ist jährlich zu wechseln.

Der Krautsaum an der Hecke ist im Herbst oder Frühjahr abzumähen, wobei jährlich 50 % des Krautsaums abgemäht und 50 % stehen gelassen und erst im Folgejahr gemäht werden sollten (sodass also jede Teilfläche nur alle 2 Jahre abgemäht wird).

Externe Ausgleichsfläche

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ erfolgen kann, muss der noch erforderliche Ausgleichsbedarf von 4.146 WP auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ verbindlich zugeordnet werden.

Der externe Ausgleichsbedarf wird von einem privaten Ökokonto abgebucht und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine ca. 829 m² große Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 287 der Gemarkung Herretshofen in der Gemeinde Kirchhaslach im Landkreis Unterallgäu (Ökokontofläche Gutnachtal 1 Abschnitt C; Lageplan siehe Ziffer 6.6.2 der Begründung mit Umweltbericht (Teil C); mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland bzw. artenarmes Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G212/G213)).

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestalterische Festsetzungen

3.1.1 Für die Hauptgebäude sind die in der Nutzungsschablone eingetragenen Dachformen zulässig.
Die Dachneigung darf maximal 28° betragen.

3.1.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

3.2 Werbeanlagen

3.2.1 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

3.2.2 Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

3.2.3 Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.

3.2.4 Werbepylone sind zulässig - max. 12,0 m hoch. Auf den Werbepylonen sind

nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich)
zulässig.

3.3 Geländeänderung

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind
nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

3.4 Einfriedungen

3.4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen von 1,00 - 2,00 m Höhe
ohne Sockel zulässig.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht, Stahlgitter o. ä., die überwie-
gend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind.

3.4.2 Im Osten, entlang der landwirtschaftlichen Grundstücke ist die Einfriedung
0,5 m von der Grenze entfernt zu errichten.

3.4.3 Zur freien Landschaft (nach Osten) dürfen keine Sockel und keine Formhe-
cken errichtet werden.

3.5 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt
sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes
mit Elektrizität, sind unzulässig.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBE-
GEBIET II / 1. BA“ werden der seit 23.05.2003 rechtsverbindliche Bebauungs-
plan Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ sowie die seit 16.04.2004 rechts-
verbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGEBIET
II / 1. BA“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ liegen, geändert und
insoweit unwirksam.

4.2 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“
Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - Östlich der Industrie-

straße tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

5. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.2 Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg zwecks Abstimmung gegebenenfalls weiterer Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotential für die relevanten Wirkungspfade

nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

5.3 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität soweit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

5.4 Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

5.6 Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. 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.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

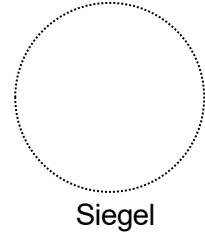
5.7 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gablingen, bei der auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET II / 1. BA“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Gablingen, _____

Karina Ruf
Erste Bürgermeisterin



Ausgefertigt, _____

Karina Ruf
Erste Bürgermeisterin

