



Projekt-Nr. 6686-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Areal Zehentstadel“

Gemeinde Woringen



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 15. September 2025



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, Grenzabstände	7
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	8
5	Gestaltungsfestsetzungen	8
6	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	10
8	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	10
9	Ausgleichsmaßnahmen	13
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	14
11	Immissionsschutz	14
12	Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Maßnahmen zur Vermeidung	16
13	Inkrafttreten	17
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	18
1	Ausgleichsmaßnahmen	18
2	Arten- und Pflanzliste	19
3	Denkmalschutz	20
4	Niederschlagswasser	21
5	Grundwasserschutz	22
6	Immissionsschutz	23
7	Wärmepumpen-Systeme	24
8	Grünordnung	24
9	Gewerbliche Vorhaben	24
10	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	24
11	Normen und Richtlinien	25
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	26

Präambel

Die Gemeinde Woringen, Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Areal Zehentstadel“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Areal Zehentstadel“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom den Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom liegt dem Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Plan-einschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Baugrundgutachten zum Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand: 6. Juni 2025
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Bauleitplanung „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand: 3. Juli 2025
- Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“, Gemeinde Woringen, Kling Consult GmbH, Krumbach, Stand 27. Juni 2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit WA (WA 1 und WA 2) gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- c) nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Schank- und Speisewirtschaften
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen

1.2 Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt

1.2.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) Geschäfts- und Bürogebäude
- c) Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- d) sonstige Gewerbebetriebe
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2.2 Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen
- d) Großflächige Einzelhandelsbetriebe

- 1.3 Der in der Planzeichnung als GE mit EB gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen gemäß § 8 BauNVO festgesetzt
- 1.3.1 Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.3.3 Nicht zulässig sind:
- a) Vergnügungsstätten
 - b) Tankstellen
 - c) Einzelhandelsbetriebe

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

- a) WA 1 0,4
- b) WA 2 0,4

Innerhalb von WA 2 gilt im Falle der Errichtung einer Tiefgarage:

Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden

- c) MI 0,6

Innerhalb von MI gilt im Falle der Errichtung einer Tiefgarage:

Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden

- d) GEb 0,8

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt unverändert.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Höhenbezugspunkte Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) gemessen in der Gebäudemitte
- b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

2.2.2 Bezugshöhe Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG)

Die maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK RFB EG darf um bis zu 1,5 m unterschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK RFB EG zulässig.

2.2.3 Gesamthöhe (GH)

- a) Es wird folgende maximale Höhe (Gesamthöhe GH) der Hauptgebäude festgesetzt:

WA 1:

max. GH: 9,5 m

WA 2:

max. GH: 12,5 m

MI

max. GH: 15,6 m

GEb

max. GH: 9,5

- b) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten, etc. dürfen die maximale Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.

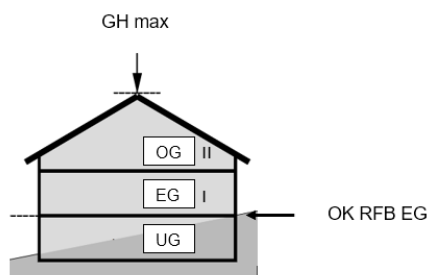
2.2.4 Für die Ermittlung der Wandhöhe der gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die veränderte Geländeoberfläche maßgeblich.

2.3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3.1 Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird als Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Tiefgaragengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse im WA 1, westlich der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße, talseitig ein hervorschauendes Geschoss zulässig (Untergeschoss), welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Geschoss und die GFZ auf 1,2 erhöht.



2.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird folgende maximale GFZ festgesetzt:

- | | |
|---------|-----|
| a) WA 1 | 0,8 |
| b) WA 2 | 1,2 |
| c) MI | 1,2 |
| d) GEb | 2,0 |

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Im WA 1, WA 2 und MI gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Im GE gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind

3.2 Hausformen

3.2.1 Im WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2.2 Im WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2.3 Im MI und GE sind ausschließlich Einzelhäuser (E) zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 4.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Ein- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 6,0 m einhalten. Diese Fläche zählt nicht als Stellplatzfläche.
- 4.3 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze innerhalb des Baugrundstückes zu errichten.
- 4.4 Für alle sonstigen baulichen Nutzungen, die einen auslösenden Stellplatzbedarf für Pkw, Lkw oder andere Fahrzeuge verursachen, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend den jeweiligen Anforderungen der Nutzung und der örtlichen Gegebenheiten zu bemessen. Die genauen Stellplatzanforderungen sind im jeweiligen Bauantrag durch den Nachweis eines geeigneten Stellplatzkonzepts darzulegen.
- 4.5 Tiefgaragen sind allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 4.6 Entstehen infolge eines Bauvorhabens durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze, so sind diese in dem Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen soweit hierdurch auf dem Baugrundstück insgesamt die Zahl von 6 Stellplätzen überschritten wird. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Herstellung von Stellplätzen in einer Tiefgarage aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist oder es sich um notwendige barrierefreie Stellplätze oder Besucherstellplätze handelt oder eine städtebaulich verträgliche Lösung durch eine landschaftsverträgliche Einbindung (z. B. Eingrünung, Einhausung) nachgewiesen wird.
- 4.7 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Dachformen, Dachneigungen
 - 5.1.1 Folgende Dachformen sind für Hauptgebäude zulässig.
 - a) WA 1 Satteldach (SD), Walmdach (WD)
 - b) WA 2 Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
 - c) MI Satteldach (SD)
 - d) GE Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

5.1.2 Folgende Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig:

Satteldach (SD)	30° bis 45°
Pultdach (PD)	5° bis 20°
Walmdach (WD)	30° bis 45°
Flachdach (FD)	0° bis 5°

5.1.3 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

5.1.4 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

5.1.5 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

5.3.1 Es sind nur helle Putzfassaden oder Holzfassaden zulässig. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

5.3.2 Als Dachdeckung für geneigte Dächer $\geq 15^\circ$ sind nur rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betonpfannen als nichtglänzend zulässig. Als Dachdeckung für geneigte Dächer $< 15^\circ$ sind nur rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien als nichtglänzend zulässig; Dachbegrünungen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachdeckungen und -farben zulässig.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur als offene Holzzäune und offene Metallzäune zulässig. Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt 1,50 m. Mauern, Sichtschutzmatten, Gabiönenzäune, Hecken als Einfriedung sind entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig. Durchgängige Sockel sind überall unzulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

5.5 Werbeanlagen

5.5.1 WA

Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde an der Stätte der Leistung Schilder zur Anzeige der Berufsausübung an den Hauseingängen bzw. Einfriedungen in einer Größe bis max. 0,2 m² zugelassen werden, wenn ein

besonderes Informationsbedürfnis für Kunden vor Ort besteht. Spiegelnde Materialien sowie grelle Farben, Lichtprojektionen sowie Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind unzulässig.

5.5.2 MI und GE

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die maximale Größe pro Werbefläche beträgt 3 m².

Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
- b) Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren
- c) Signalfarben
- d) Spiegelnde Materialien
- e) Fremdwerbungen.

6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Hauseinheit) maximal drei Wohnungen zulässig. Im MI sind je Wohngebäude maximal zwölf Wohnungen zulässig. Für WA 2 erfolgt keine Beschränkung der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB sowie § 14 BauNVO)

7.1 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung). Die einschlägigen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.

7.3 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 grundsätzlich zulässig.

8 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.1.1 Zweckbestimmung Trenngrün

Ziel ist die Entwicklung einer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Übergangszone zwischen Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet als Trenn- und Sichtschutzgrün.

Die auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Trenngrün bestehenden Gehölze (Bäume und Sträucher) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Baumfällungen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Umsetzung zwingend erforderlicher Maßnahmen zulässig. Ein Abgang ist zwingend mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern artenreich zu ersetzen. Die bestehenden Gehölze sind durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen.

Bereiche ohne bestehende Gehölze sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern artenreich (mind. 3 unterschiedliche Baumarten und mind. 3 unterschiedliche Straucharten) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1).

Die öffentliche Grünfläche ist im Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat zu 30 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mindestens 0,12 m - gemessen in 1 m Höhe über Erdoberfläche) und zu 70 % mit hochgewachsenen Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,50 m) zu erfolgen.

8.1.2 Zweckbestimmung Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf maximal 70 % der Fläche sind Wege und Plätze sowie Spiel- und Funktionsflächen zulässig. 30 % der Fläche sind im Raster von 1,50 m x 1,50 m mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern artenreich (insgesamt mind. 4 unterschiedliche Arten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat zu 20 % mit Bäumen (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mindestens 0,12 m - gemessen in 1 m Höhe über Erdoberfläche) und zu 80 % mit Sträuchern (Anpflanzhöhe mindestens 0,50 m) zu erfolgen. Die Artenauswahl ist entsprechend der Eignung und Unbedenklichkeit für Spielplätze vorzunehmen.

8.2 Private Grundstücksflächen

8.2.1 Je angefangene 450 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die Anzahl der per Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist anrechenbar.

8.2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerplätze und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.2.3 Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

- 8.2.4 Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m³ mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.3.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – A sind standortheimische Sträucher der Pflanzliste gemäß Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 als mind. 2-reihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 3 m² je Strauch einzuhalten. Es sind mindestens drei verschiedene Straucharten pro Baugrundstück zu pflanzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume als standortheimische Laubbäume (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mindestens 0,12 m - gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Baugrundstück frei wählbar.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Abfang- und Ableitungsstrukturen (z. B. Mulden, Erdwälle) zur Lenkung des Oberflächenwassers zulässig.

- 8.3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – B sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume als standortheimische Laubbäume (Anpflanzhöhe mindestens 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mindestens 0,12 m - gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) zu pflanzen. Der Standort ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen je Baugrundstück frei wählbar.

- 8.3.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Abfang- und Ableitungsstrukturen (z. B. Mulden, Erdwälle) zur Lenkung des Oberflächenwassers zulässig.

8.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- 8.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

- 8.4.2 Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

- 8.4.3 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Wasserdurchlässige Beläge

Bei Stellplätzen und Zufahrten sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.

B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

9 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 42.313 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- 9.2 Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden, dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten, Flächen:
- 9.2.1 Ausgleichsfläche A: westlich an das geplante WA angrenzend, Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 310/2 und 310/3, Gemarkung Woringen, Gemeinde Woringen, 19.640 WP auf einer Fläche von ca. 9.620 m². Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Entwicklungsziel: Biototyp G212 nach BayKompV - mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland unter Integration der bereits bestehenden Biotopstrukturen der BNT B112 (Gebüsche und Hecken) sowie G231 (Feuchtes bis wechselfeuchtes Grünland)

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Im nordwestlichen Teilbereich, angrenzend an einen Nadelmischwald und bestehende Gehölzstrukturen der Vorhabenfläche, ist entlang des Waldrandes die Einbringung von ca. 5 Strukturelementen im Abstand von etwa 5 Metern vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere Totholzhaufen, Astmaterial, Wurzelstubben sowie ggf. Reisighaufen. Diese Strukturen dienen als ökologische Bereicherung, insbesondere zur Förderung der Strukturvielfalt und zur Verbesserung des Lebensraums für saproxyle Insekten, Kleinsäuger, Amphibien und Bodenorganismen.
- Im Zuge der Extensivierung wird der südliche Bereich der derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche (aktuell Biototyp G11) einmalig umgebrochen und anschließend mit einer standortheimischen, autochthonen Saatgutmischung gemäß der Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingesät. Alternativ kann für die Einsaat auch lokales Samenmaterial oder Heumulch von der benachbarten, artenreichen Spenderfläche verwendet werden. Von einem weiteren Umbruch der Fläche ist nach der Ansaat abzusehen.
- Auf der gesamten Fläche ist eine extensive Pflege zu gewährleisten. Als Pflegemaßnahme ist eine 2-malige Mahd pro Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) vorzunehmen. Der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06 zu erfolgen. Das Mahdgut wird vollständig von den Flächen entfernt. Auf Dünger und Pestizide ist zu verzichten. Dadurch wird die Entwicklung des artenreichen Grünlands ermöglicht. Bei Bedarf sind in den ersten Jahren nach der Ansaat ggf. mehrmalige Schröpfungsschnitte durchzuführen. Eine entsprechende Beweidung ist bei ausreichendem Schutz der Gehölzstrukturen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich

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

Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausge-

schlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Woringen. Eine dingliche Sicherung ist gegenwärtig entbehrlich. Bei Veräußerung des Grundstücks muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme durch eine dingliche Sicherung und bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet sein

- 9.2.2 Ausgleichsfläche B: Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 1485 (Gemarkung Kettershausen, Gemeinde Kettershausen) mit einem Ausgleich in Höhe von 22.710 WP auf einer Fläche von 4.425 m².

Entwicklungsziele und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Woringen über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

- 10.1 Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen ist es zulässig, das Gelände bis zu einer Höhe von max. 632,00 m NHN aufzuschütten. Darüberhinausgehende Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn Geländeänderungen der angrenzenden Grundstücksflächen dies erfordern. Erforderliche Böschungen/Stützmauern zum angrenzenden Gelände im Osten sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Trenngrün) umzusetzen.
- 10.2 Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet außerhalb der Flächen für Aufschüttungen richten sich nach der geltenden Bayerischen Bauordnung.
- 10.3 Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:2 herzustellen. Alternativ darf eine sichtbare Höhe von Stützmauern max. 1,0 m betragen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern für Garagen und deren Zufahrten. Die Höhe von sichtbaren Stützmauern wird begrenzt, um das natürliche Landschaftsbild beizubehalten.

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Gewerbelärm

Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente L _{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE mit EB	58	43	15.590

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für die Gewerbegebietsflächen zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, \text{zus}}$ in Sektor A/B/C/D/E [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m ²]
GE mit EB	-/7/4/3/1	-/7/4/3/1	15.590

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

Ostwert: 589496 m

Nordwert: 5308958 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

Richtungssektor A: von 210° bis 229°

Richtungssektor B: von 229° bis 89°

Richtungssektor C: von 89° bis 104°

Richtungssektor D: von 104° bis 163°

Richtungssektor E: von 163° bis 210°

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

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.

11.2 Straßenverkehrslärm

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird bei freier Schallausbreitung der nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete

überschritten. Bei Neu- und Umbau ist eine Orientierung der Fensteröffnungen zur Belüftung von zum Schlafen geeigneten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an die straßenabgewandte Fassade (Westen) vorzunehmen. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich. Ausnahmsweise kann durch gutachterlichen Nachweis unter der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse von dieser Festsetzung abgewichen werden.

12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen – Maßnahmen zur Vermeidung

12.1 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung/Baumfällungen sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar, vor Beginn der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse) und nur in Kombination mit V2 zulässig. Falls die Baufeldfreimachung/Baumfällungen nicht in diesem Zeitraum beginnen können, gilt ebenfalls zusätzlich V2.

12.2 Ökologische Baubegleitung, ganzjährig: abschließende Kontrolle vor Beginn der Baufeldfreimachung/Baumfällungen

Die Bäume/Gebäude werden auf Individuen oder Besatzspuren von Fledermäusen kontrolliert. Potenzielle Quartiere ohne Besatzspuren werden sofort bis zur Fällung/Rückbau verschlossen oder die Fällung/Rückbau findet sofort nach der Kontrolle statt. Sofern ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird (Besatzspuren oder Individuen), müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Fledermausersatzquartiere in unmittelbarer Umgebung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angebracht werden.

Werden im Rahmen der Baubegleitung ggf. überwinternde Fledermausindividuen angetroffen, so sind die weiteren Maßnahmen (fachkundig bergen und in ein Ersatzquartier verbringen o.ä.) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Bäume werden auf Individuen von Brutvögeln kontrolliert. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

12.3 Vermeidungsmaßnahmen während Aktivitätszeit von Amphibien/Reptilien

Sollte die Baufeldfreimachung während der Aktivitätszeiten der Amphibien und Reptilien (März/April und September/Oktober) stattfinden, so sind, während dieser Zeiten, passende Leiteinrichtungen aufzustellen, welche die Tiere führen und eine Vermeidung der Durchwanderung des Baufeldes bewirken. Die Leiteinrichtungen sollen mindestens 40 cm hoch sein, einen Übersteigschutz (Überhang an der Oberkante) besitzen und lückenlos eingebunden sein. Ein Überwuchern von Pflanzen ist zu vermeiden. Eine tägliche Kontrolle ist in den frühen Morgenstunden (durch Fachpersonal in Form einer ökologischen Baubegleitung) zu empfehlen. Die Begleitung durch eine ökologischen Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12.4 Beleuchtungskonzept für lichtsensible Fledermausarten

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie nach unten gerichteten Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt, was eine Beleuchtung der Gehölze verhindert (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

12.5 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen

Um ein mögliches erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % verwendet oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie beklebt oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen werden. Zusätzlich sollte auf klassische Über-Eck-Situationen verzichtet werden. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 6 m² aufweisen (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas/Licht" der Vogelwarte Sempach).

12.6 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallen- und Barrierewirkung

Sollten Konstruktionen mit möglicher Fallen- oder Barrierewirkung, wie z. B. Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc., entstehen, sollten diese mit Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundlich (Ausstiegshilfe o. Ä.) ausgestattet sein.

12.7 Ersatzpflanzungen

Aufgrund des Wegfalls von Baumreihen, Einzelbäumen und weiteren Heckenstrukturen, die als Brutplätze für Vögel und Leitlinien für Fledermäuse dienen können, sind diese Strukturen zu ersetzen, um den Verlust auszugleichen (Verweis auf Ziff. 8.1).

12.8 Zauneidechsenhabitat

Grundsätzlich eignen sich Bereiche innerhalb des Plangebiets als potenzielles Habitat der Zauneidechse, wenngleich derzeit kein Vorkommen von Zauneidechsen durch die Begehung festgestellt werden konnte. Vorsorglich wird aus diesem Grund eine Vermeidungsmaßnahme formuliert, um Artenschutzkonflikte zu verhindern.

Im Vorfeld von Bodenarbeiten und sonstigen Eingriffen im Bereich der als Schotterflächen ausgebildeten Bereiche der Grundstücke Flur-Nr. 310/1 und 1, Gemarkung Woringen ist eine Abstimmung mit der UNB hinsichtlich potenzieller Zauneidechsenhabitate und ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen rechtzeitig vor dem Eingriff vorzunehmen.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 42.313 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Woringen im Gebiet der Gemeinde Kettershausen.

Externe Ausgleichsfläche:

Grundstück Fl.-Nr. 1485 (Teilfläche), Gemarkung Kettershausen, Gemeinde Kettershausen in Höhe von 42.350 WP auf einer Fläche von 8.350 m². Die externe Ausgleichsfläche wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Woringen.

Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland mit bereichsweiser Entwicklung eines mesophilen Gebüsches im Westen

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Auf 4.125 m² ist das Intensivgrünland als Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung gemäß der Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). 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.
- Auf 300 m² entlang der westlichen Grundstücksgrenze (siehe Begründung mit Umweltbericht) ist eine aufgelockerte, freiwachsende, baumüberstandene Hecke (Bäume 2. Ordnung) in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 12:1 umzusetzen (siehe Pflanzliste unter den Hinweisen III.2). Pflanzabstand Bäume: mind. 8 m; Pflanzabstand Sträucher zwischen den Reihen: 1,5 m; Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,5 m.

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

Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Woringen. Eine dingliche Sicherung ist gegenwärtig entbehrlich. Bei Veräußerung des Grundstücks muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme durch eine dingliche Sicherung und bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet sein

2 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

2.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 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 leavis | Flatter-Ulme |

2.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

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

2.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- *Malus domestica* Kulturapfel in Sorten
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus cerasus* Sauerkirsche
- *Prunus domestica ssp. domestica* Zwetschge
- *Pyrus communis* Kulturbirne in Sorten

2.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

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

3 Denkmalschutz

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich folgendes Baudenkmal gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

- D-7-78-219-11 (Memminger Straße 45); Zehentstadel, unter dem Kemptener Fürstabt Reichlin von Meldegg errichtet, zweigeschossiger Satteldachbau mit hohem Zwerchgiebel und ehem. zwei Einfahrten, 2. Viertel 18. Jh.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG verwiesen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6

BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Unmittelbar südlich anschließend existiert außerhalb des Geltungsbereichs folgendes Baudenkmal gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung:

- D-7-78-219-10 (Memminger Straße 41); Ehem. kath. Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und Krangaube, 1775

Bodendenkmäler

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler gemäß Denkmalkartierung der Bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines 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 BayDSchG: 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.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- D-7-8027-0037; Burgstall des Mittelalters (südlich des Plangebiets)
- D-7-8027-0170; Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen ehem. Kath. Pfarrkirche St. Martin in Woringen (östlich des Plangebiets)

Vorsorglich wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

4 Niederschlagswasser

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

4.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur 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-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

4.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

5 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

6 Immissionsschutz

6.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

6.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

6.3 Tiefgaragen

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen.

Die Tiefgaragen-Ausfahrten sind derart zu positionieren, dass gegenüberliegende Wohnhäuser durch Blendwirkungen nicht erheblich belästigt werden.

7 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

8 Grünordnung

Es wird empfohlen Flachdächer ab einer Größe von 20 m² mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 0,10 m betragen. Sonnenkollektoren und Photo-voltaikanlagen sind zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung aufrechterhalten wird.

9 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

10 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

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)

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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

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 § 6-8 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.

Grundsätzlich wird im Bereich der gegenwärtig gewerblich genutzten Fläche empfohlen, Baumaßnahmen anfallende Böden / Baustoffe in Haufwerken auf einer geeigneten Fläche zwischenzulagern, nach den einschlägigen Vorgaben (i.d.R. LAGA PN 98) zu beproben sowie auf den jeweiligen Entsorgungs- / Verwertungsweg abgestimmte, chemische Laboruntersuchungen ([U9] bis [U11]) vornehmen zu lassen, um die rechtlichen Anforderungen zur Deponierung bzw. Verwendung oder Verwertung erfüllen zu können. Ggf. kann auch eine vorlaufende In-situ-Beprobung durchgeführt werden.

11 Normen und Richtlinien

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Grönenbach, Marktplatz 1, 87730 Bad Grönenbach, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Areal Zehentstadel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Woringen, den

.....

Jochen Lutz, Erster Bürgermeister

(Siegel)