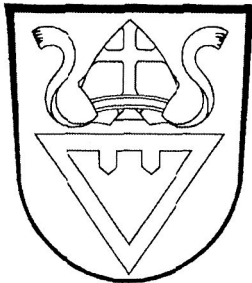


TEIL C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL 1 - STÄDTEBAU

BEBAUUNGSPLAN Nr.11

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : „ FA. HOECHST AG,,



GEMEINDE WEHRINGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 1992-03-25
geänd. den 2000-08-03
geand. den 2000-11-28

PLANUNG :



Steinbacher-CONSULT

Richard-Wagner-Strasse 6
86356 Neusäß
Telefon: (0821) 46059-0
Telefax: (0821) 46059-99
email: info@steinbacher-consult.com

GRÜNORDNUNG

Eger & Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Neidhartstraße 10
86159 Augsburg
Telefon: (0821) 259294-0
Telefax: (0821) 259294-12

Die Gemeinde Wehringen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung-BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl.S.66) folgenden Bebauungsplan Nr. 11 mit Grünordnungsplan für das Gebiet - Farbwerke Hoechst AG als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
mit Zeichenerklärung, Verfahrensvermerke, Übersichtsplan
und Flächennutzungsplanausschnitt.

Teil B - Maßnahmeplan mit Ausgleichsflächen

Teil C Textliche Festsetzung

Teil D - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

- (1) Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ing. Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Str. 6, 86356 Neusäß und den Landschaftsarchitekten Eger & Partner, Neidhartstr. 10, 86159 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan vom 1992-03-25 (in der Fassung vom 2000-11-28) die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet:
- (2) Zum Bebauungsplan gehört der Maßnahmeplan mit Festsetzung der Ausgleichsflächen i. d. F. v. 22.11.2000 und vom 08.12.2000.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der Baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

- (1) Das Gebiet südlich und östlich der Haupteerschließungsstraße wird als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl.IS.466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Das restliche Gebiet, mit Ausnahmen der Grünflächen wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nur ausnahmsweise überschritten werden.

§ 5 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Traufhöhe gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße im Eingangsbereich.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 7 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. (gem. § 22 Abs. 4 Bau NVO) 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.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Demko Umweltschutz GmbH vom 14.01.1994 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) In der Gewerbegebietsfläche GE 1 und in den Industriegebietsflächen GI 1 bis GI 3 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} nicht überschreiten:

Teilfläche	L_{WA} „ in dB (A)	
	tagsüber	nachts
GI 1	56,5	51,0
GI 2	70,0	50,0
GI 3	70,0	60,0
GE 1	58,0	44,0

Tabelle: Flächenbezogener Schalleistungspegel der Teilflächen (ohne Pflanzflächen)

- (3) Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Der entsprechende Nachweis muss zudem Aussagen über den hieraus resultierenden Lärmbeitrag in den unmittelbar an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Nachbarschaftsbereichen innerhalb des Baugebietes enthalten und nachprüfbar belegen, dass dort die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen zum Immissionsschutz, insbesondere die Richtwerte nach TA Lärm, eingehalten sind. Der Nachweis gilt als erbracht, wenn der tatsächliche Beurteilungspegel der Anlagengeräusche inklusiv des zugehörigen Fahrverkehrs die zulässigen Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschreitet. Die Berechnungen der für jedes jeweilige Betriebsgrundstück zulässigen Immissionsanteile ist nach den Regeln der VDI-Richtlinie 2714 Schallausbreitung im Freien durchzuführen, wobei keine Abschirmungen sowie ebenes Gelände anzusetzen sind.

Die Einschlägigen gutachtlichen Überprüfungen sind mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung unaufgefordert vorzulegen.

- (4) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbe- und Industriegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben bzw. Industriebetrieben führt.

Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte „Innen“ nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 2 innerhalb von schutzwürdigen Räumen nachweist.

- (5) Bei Büros muss nachgewiesen werden, dass der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

III Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Gestaltung

Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Sattel-/Pult- und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung darf max. 43° betragen.

- (1) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (2) Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge ist nach mind. 40 m im Grundriss ein Versatz der Außenwände um mind. 2,50 m vorzusehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann oder wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

- (3) Transformatorenstationen der Stromversorgungsunternehmen sind nur mit Satteldächern zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.
- (2) Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- (3) Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.

§ 11 Geländeveränderungen

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.
- (2) Die Oberkante der Erschließungsstraßen gilt für die anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche.

§ 12 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Hinterkante Erschließungsstraße im Eingangsbereich.
- (2) Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen o.ä.).

§ 13 Einfriedungen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen von 1,00 - 2,00 m ohne Sockel zulässig. Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht, Stahlgitter o.ä., die überwiegend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.
- (3) Entlang von Feldwegen bzw. Anwandwegen muss die Einfriedung um 2,5 m vom Wegrand zurückgesetzt werden.

§ 14 Versorgungsanlagen

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

§ 15 Sonstige textliche Festsetzungen

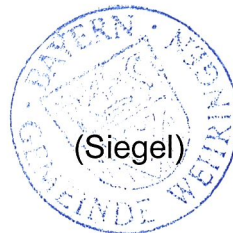
Die Oberkante fertiggestellter Straßen wird für alle anliegenden Grundstücke als festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt, wenn die natürliche Geländeoberfläche unter der Oberkante der Straße liegt.

IV Schlussbestimmung

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wehringen, den 22.12.00.....



[Handwritten signature]

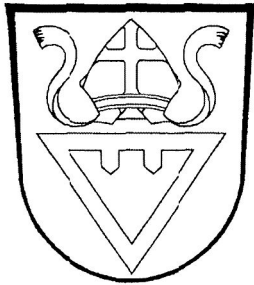
.....
1. Bürgermeister

TEIL D: BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 ABS. 8 BauGB
TEIL 1 - STÄDTEBAU

BEBAUUNGSPLAN Nr.11

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET : „ FA. HOECHST AG,,



GEMEINDE WEHRINGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 1992-03-25
geänd. den 2000-08-03
geänd. den 2000-11-28

PLANUNG :



Steinbacher-CONSULT

Richard-Wagner-Strasse 6
86356 Neusäß
Telefon: (0821) 46059-0
Telefax: (0821) 46059-99
email: info@steinbacher-consult.com

GRÜNORDNUNG

Eger & Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Neidhartstraße 10
86159 Augsburg
Telefon: (0821) 259294-0
Telefax: (0821) 259294-12

Teil 1 - Städtebau

1. Entwicklung und Veranlassung

- 1.1 Der Gemeinderat von Wehringen hat in der Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Die Firma Hoechst AG ist Besitzer des Areals und hat den Antrag auf Ausweisung für gewerbliche Bau-Erweiterungsflächen für Betriebsanlagen gestellt.

- 1.2 Der Bereich des Baugebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit starker Durchgrünung festgesetzt.

Gerade die Lage im Auwaldbereich der Wertach hat bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes dazu geführt, dass Ausgleichsmaßnahmen bei der Verwirklichung gefordert wurden.

Um hier die natürlichen Grundlagen zu sichern, bzw. die Verträglichkeit der Aufplanung zu beurteilen und in die Umgebung einzuordnen, wurde vom Grünplanungsteam Eger, jetzt Landschaftsarchitekten Eger und Partner eine exakte Bestandsaufnahme mit ökologischer Bewertung erstellt. Die ökologischen Untersuchungen und Beurteilungen sind im Grünordnungsplan berücksichtigt und haben zu den Festsetzungen mit beigetragen.

- 1.3 Da der Bereich des Bebauungsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten ist und als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen ist, gilt der Bebauungsplan als entwickelt. (§ 8 Abs. 2 BauGB)

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baugebiet für Gewerbe wird von folgenden äußeren Faktoren geprägt:

- die Lage im Wertachtal
- die Auenlandschaft
- die vorhandene nördl. Wohnbebauung
- das östlich der Wertach liegende Betriebsgelände der Fa. Hoechst AG.
- der Auwaldbereich

Diese Vorgaben und Einflüsse bestimmen die Art und das Maß der Nutzung sowie die noch zu vertretenden Eingriffe mit.

2.1 Erschließung

Das Gebiet liegt südlich der Kreisstrasse, im Westen begrenzt von der Waldstrasse und im Osten von der Wertach. Südlich schließen die Waldflächen des Auwaldes an.

Die Hapterschließung erfolgt von der bestehenden Einmündung in die Kreisstrasse aus/durch eine Hauptverkehrsachse, die etwa mittig durch das Baugebiet führt bis zum Anschluss an die Waldstrasse. Die Verkehrsführung ist so angelegt, dass beidseits Parkspuren mit Bauminselfen den Straßenraum ergänzen. Bei Bedarf (abhängig von den Betriebs- und Grundstücksgrößen) können durch Ring-, Verbindungs- bzw. Sackstraßen noch kleinere Erschließungseinheiten geschaffen werden.

Auf der Südseite, parallel zur Erschließungsstraße ist ein Fußweg geplant und auf der Nordseite eine kombinierter Rad- Fußweg. Dadurch ist für die Beschäftigten bzw. die Fußgänger ebenfalls eine optimale, sichere Wegführung gegeben.

2.2 Bauweise

Im Gewerbegebiet sind im nördlichen Teil (an der Kreisstraße) max. II Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig. Durch diese Höhenbegrenzung sollen für das nördliche Baugebiet vertretbare Baukörper entstehen.

Im restlichen Gewerbegebiet können die Gebäude max. III Vollgeschosse erreichen bei einer Traufhöhe bis zu 12,0 m.

Des weiteren erfolgten keine Festsetzungen der Dachformen, um hier eine variable Betriebsstruktur in Abhängigkeit zur Bauform zu ermöglichen. Vor allem bei großflächigen Gewerbebauten muss auf eine gegliederte Fassadengestaltung besonderer Wert gelegt werden.

3. Erschließung und Verkehr

Das Gebiet liegt nordwestlich vom Hauptort, an der Wertach.

3.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt durch eine leistungsfähige Verkehrsachse von der Kreisstraße zur Waldstraße. Bei Bedarf können weitere Straßen geschaffen werden.

3.2 Abwasserbeseitigung

- a) Das Baugebiet gehört zum Einzugsgebiet der Kläranlage Wehringen. Auf Grund von Untersuchungen ist festgelegt, dass das Gebiet über eine Druckleitung zur Kläranlage entsorgt wird.
- b) Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung in den Untergrund zu erfolgen. Dies trifft auch für das gesamte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zu.
- c) Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (transportiert und umgeschlagen), sind entweder zu überdachen oder in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Ggf. sind entsprechende Rückhaltebecken vorzusehen.

3.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbandes Stauden-Wasserversorgung. Es kann davon ausgegangen werden, dass somit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet ist.

Um die Löschwasserversorgung sicher zu stellen, ist gemäß der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Bereitstellung von 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Zur Entnahme des Löschwassers sind im Abstand von ca. 140 m Hydranten einzubauen.

3.4 Energieversorgung - Elektro

- a) Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherrn zu tragen.
- b) Um bei Bau- und Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Abmessungen: Länge 1,0 m, Breite 0,35 m und Höhe mit Sockel 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die neuen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken aufgestellt, dass die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen.
- c) Eine gesicherte Stromversorgung ist nur über neue Transformatorenstationen möglich. Über die Anzahl und Standorte der benötigten Stationen können z.Zt. keine nähere Angaben gemacht werden, da weder die Art der Betriebe noch deren Leistungsbedarf bekannt ist. Es ist vorgesehen, die Transformatorenstationen auf den Grundstücken der Betriebe aufzustellen.

3.5 Energieversorgung - Gas

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas grundsätzlich möglich und sollte angestrebt werden.

3.6 Fernmeldetechnik

Das Gebiet ist über Erdkabel zu versorgen. Den Bauherrn wird daher empfohlen vom Gebäude bis zur Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

- 3.7 Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Baugrundstück an geeigneter Stelle ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Mülltonnen vorzusehen.

3.8 Baugrund

- a) Das zur Bebauung anstehende Gelände ist relativ eben. Die Baugrundverhältnisse können als gut bezeichnet werden.
- b) Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass z.T. mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist. Den Bauherrn wird dringend empfohlen, beim Baugrubenaushub die Situation eigenverantwortlich zu prüfen und die Keller entsprechend bautechnisch auszuführen. (Wanne, WU-Beton usw.)

4. Altlasten / Hochwasser / Gewässerunterhalt

- a. Südlich des Plangebietes schließt eine altlastverdächtige Fläche (Fasan II) an. Ob sich die vermutete Altlast bis zu dem Bereich des Bebauungsplanes erstreckt, ist von den künftigen Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und das Untersuchungsergebnis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt hierzu mit:

„Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Rüstungsaltlastverdachtsfläche Fasan II. Im Rahmen der orientierenden Voruntersuchung der Universität Marburg, Bericht v. 04.10.89, wurden im Planungsgebiet PAK-belastete Brandrückstände und Auffüllungen vorgefunden.

Weiterhin ist laut diesem Bericht davon auszugehen, dass auf dem Gelände Fasan II mit Hexogen umgegangen wurde.

Das Landratsamt Augsburg kommt aufgrund seiner historischen Recherche zu dem Schluss, dass auf Fasan II allenfalls eine Lagerung geringer Mengen von Hexogen erfolgte und daher von einem entsprechend niedrigem Gefährdungspotential auszugehen ist.

Vom Landratsamt wurden 3 Verdachtsflächen auf Fasan II ausgewiesen. Ob eine oder mehrere dieser Flächen im Planungsgebiet liegen, ist uns nicht bekannt.

Das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt sind frühzeitig in die ggf. weitere Erkundung einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die eventuell erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bei der Verwertung bzw. Entsorgung von Bodenaushub auf Bauschuttdeponien ist darauf zu achten, dass eine Grundwasser-
verunreinigung nicht zu besorgen ist. In Abhängigkeit vom Einzelfall können hierzu Bodenuntersuchungen erforderlich werden.“

b. Hochwasser

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei extremen Hochwässern oder Verklausung der Wehranlage der Staustufe Überflutungen auftreten können.

c. Gewässerunterhalt

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich folgende bedeutende oberirdischen Gewässer:

1. Wertach Gewässer 1. Ordnung
2. 2 Biotope (Grundwasseraufschluss) Gewässer 3. Ordnung
Diese Biotope werden wie vorgesehen Bestandteil des Bebauungsplanes.

zu 1.: die Unterhaltungslast liegt bei der BEW

Die Gewässerunterhaltung umfasst nach Art. 42 BayWG u. a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, wir schlagen vor, im vorliegenden Bauleitplan folgende Uferstreifen auszuweisen: beiderseits je 20 m breit (gemessen von der Böschungsoberkante)

Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

Wir empfehlen der Gemeinde entsprechende Uferwege am Gewässer auszuweisen.

zu 2.: die Unterhaltungslast dieser Biotope trägt der jeweilige Grundstückseigentümer

5. Immissionsschutz

5.1 Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

5.2 In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass für die Immissionsorte IO 5 und IO 6 die zulässigen Orientierungswerte (Immissionsrichtwerte) bereits von den Firmen Polywert Faserrecycling GmbH und Hoechst AG ausgeschöpft werde. Die in der vorgenannten Tabelle 1 aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Gewerbegebietsfläche GE 1 und der Industriegebietsflächen GI 1 bis GI 3 wurden deshalb so berechnet, dass sich für die Immissionsorte IO 5 und IO 6 kein zusätzlicher Beitrag zum Orientierungswert ergibt.

Deshalb wurden die im Gutachten der Fa. Müller-BBM, München Planegg vom 14.12.1992 ermittelten Beurteilungspegel ebenfalls als Vorbelastung zugrundegelegt. In der weiteren Untersuchung wurden diese Immissionsorte nicht mehr ausführlich berücksichtigt.

5.3 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes, Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

6. Bauflächen

- 6.1 Größe des Geltungsbereiches = 17,621 ha = 100 %
- 6.2 Straßenverkehrsflächen mit
Verkehrsgrün und Anteil Waldstraße = 1,443 ha = 8,18 %
- 6.3 Flächen zum Schutz, Pflege und
Entwicklung der Natur- und Landschaft
(nur Flächen im Geltungsbereich) = 6,523 ha = 37,01 %
- 6.4 Bauflächen
a.) Gewerbe = 4,834 ha
b.) Industrie = 4,821 ha = 9,655 ha = 54,81 %

7. Erschließung - Erschließungskosten

- 7.1 Für die Erschließung sind folgende Anlagen und Maßnahmen erforderlich, die voraussichtlich folgende Kosten verursachen:
- a.) Grunderwerb für öffentliche Flächen ./.
- b.) ca. 590 lfdm. Straße mit 6,5 m
a'DM 925,00 = DM 545.750,00
- c.) ca. 640 lfdm. Parkspur mit 3,5 m
und Bepflanzung
a'DM 450,00 = DM 288.000,00
- d.) ca. 890 lfdm. Fußweg mit 1,5 m
a'DM 235,00 = DM 209.150,00
- e.) ca. 590 lfdm. Rad-Fußweg mit 3,5 m
a'DM 510,00 = DM 300.900,00
- f.) ca. 13 Brennstellen a'DM 4.000,00 = DM 52.000,00
- g.) ca. 600 lfdm. Wasserleitung mit
Hydranten und Schieber
a'DM 680,00 = DM 408.000,00

h.)	Grünstreifen, Verkehrsgrün und Bäume	= DM	55.000,00
			<hr/> DM 1.858.800,00
i.)	ca. 15 % für Unvorhergesehenes und Kreuzungsumbau	ca. DM	278.820,00
			<hr/> DM 2.137.620,00
j.)	Kanal ca. 650 lfdm. a'DM 750,00	DM	487.500,00
			<hr/> DM 2.625.120,00

7.2 Die erforderlichen Kosten der Grünflächen (Umbau, artengerechter Aufbau) und der Ausgleichsflächen kann erst nach Abschluss des Grunderwerbes beziffert werden.

7.3 Für die Verteilung des Aufwandes im Sinne des § 127 BauGB gelten die gemeindlichen Satzungen.

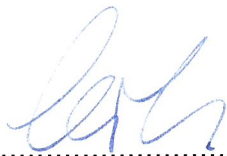
7.4 Vorgesehene Finanzierung der Maßnahme:

Da es sich um Vorbehalts- bzw. Erweiterungsflächen für die Fa. Hoechst AG handelt, erfolgt die Erschließung nach Bedarf und wird aus den Anliegerkosten, sowie aus dem laufenden Haushalt bestritten.

8. Verwirklichung der Planung

- 8.1 Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da es sich um Erweiterungsflächen für einen Betrieb handelt. Diese Fa. ist bereits Grundbesitzer.
- 8.2 Die Erschließung erfolgt nach Bedarf und nach Rechtskraft des Planes.

Wehringen, den 22.12.00.....



.....
1. Bürgermeister

