

Gemeinde Gessertshausen



BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „SONDERGEBIET TIERKLINIK“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

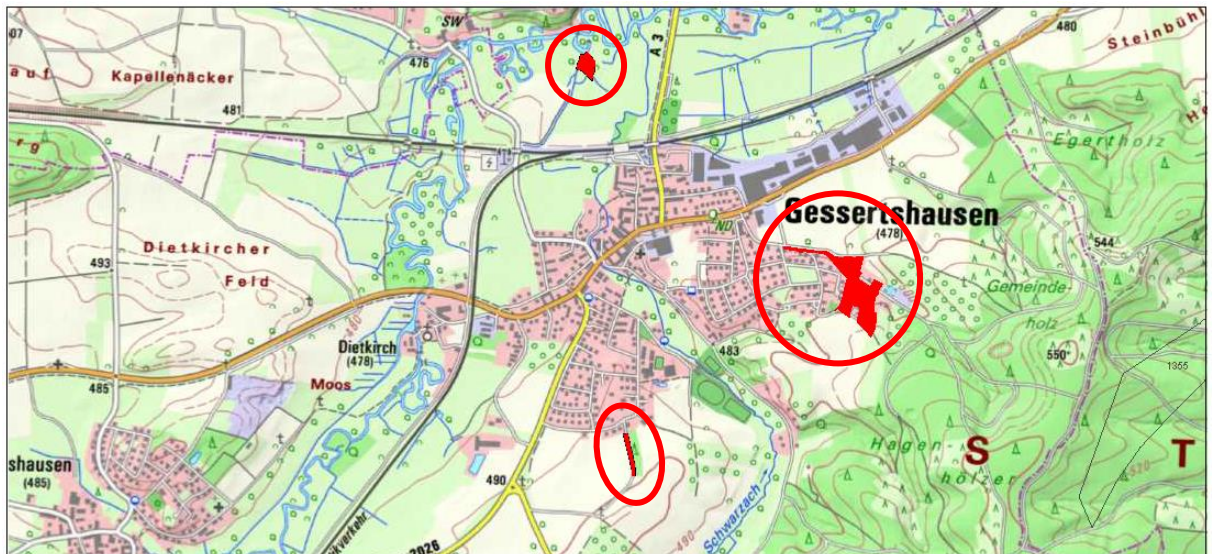
Fassung mit Stand vom 29.07.2024

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Planzeichnung mit I. Festsetzung und II. Hinweisen durch Planzeichen (M 1:1000) und mit Präambel und Verfahrensvermerken

Textteil mit III. Festsetzungen und IV. Hinweise durch Text

IV. Begründung



Übersichtslageplan, ohne Maßstab © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

III. Satzung (Festsetzungen durch Text)

III.1 Inhalt des Bebauungsplans

- 1.1 Die Satzung des Bebauungsplans besteht aus der Planzeichnung mit I. Festsetzungen und II. Hinweisen sowie III. den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Gessertshausen: Fl.-Nrn. 220/1, 221/2 (TF = Teilfläche), 221/3, 221/4, 221/5 (TF), 221/6 231, 231/1, 232/11, 233/3 (TF), 233/6, 223/8, 233/9, 233/10 257 (TF), 257/7 (TF), 257/39 (TF), 257/40, 293 (TF), 293/2 (TF), 293/3 (TF), 296/65, 296/67 (TF), 296/68, 301, 302, 303/3, 303/5, 304 (TF), 415, 844 (TF), 903/5, 903/6, 903/8, 903/9, 903/10, 903/17, 903/18, 903/19, 903/20, 930/21, 903/22, 903/23 und 903/24.

III.2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt (Gesamt-Sondergebiet unterteilt in 7 Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A“ bis „Teilbereich-G“).
- 2.2 Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Tierklinik und Therapiezentrum für Tiere
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und in Ausbildung befindliche Personen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Der festgesetzten Hauptnutzung dienende Funktions- und Nebenräume (z. B. Verwaltungs-, Personal- und Technikräume)
 - Für den Betrieb notwendige Nebenanlagen (Lagerflächen, befestigte Flächen etc.) und Parkiereinrichtungen
 - Werbeanlagen

III.3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß beträgt 0,8.
- 3.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- 3.2 Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen innerhalb der einzelnen Baugebietsteilflächen (Teilbereich-A bis Teilbereich-G) ergeben sich aus der Differenz der nachfolgenden zu den jeweiligen oberen und den jeweiligen unteren Bezugspunkten:

<i>Baugebietsteilfläche</i>	<i>Unterer Bezugspunkt in Metern über Normalnull</i>	<i>oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) in Metern über Normalnull max.</i>	<i>oberer Bezugspunkt für Firshöhen (FH) in Metern über Normalnull max.</i>
Teilbereich-A	495,80	508,00	510,00
Teilbereich-B	496,80	508,70	513,10
Teilbereich-C	498,80	504,50	507,50
Teilbereich-D	500,60	508,00	510,60
Teilbereich-E	503,10	512,20	515,00
Teilbereich-F	503,10	508,00	511,00
Teilbereich-G	490,80	498,00	501,00

3.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhen (WH) wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Dachhaut definiert, der obere Bezugspunkt für die Firshöhen (FH) durch die Oberkante der Dachhaut des Firstes.

3.3.1 Die max. zulässige Höhe für bauliche Anlagen mit Flachdach- und Pultdachformen ist die festgesetzte Wandhöhe

III.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der BayBO finden Anwendung gegenüber sämtlichen an den Plangebietsumgriff angrenzenden Grundstücken. Innerhalb des Planungsgebiets wird die Tiefe der Abstandsflächen einheitlich auf einen Wert von 0,2 H, mind. jedoch 3 m festgelegt.

III.5 Erschließungs- und Nebenanlagen

5.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Offene Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit Zweckbestimmung als „St“ gekennzeichneten Flächenumgrenzung zulässig.

5.2.1 Auf den Flächen für offene Stellplätze ist die Errichtung von Stellplätze-überdeckenden PV-Anlagen mit zugehöriger Technik (z.B. Ladesäulen, Transformatorstation) zulässig.

5.3 Anzahl der Stellplätze: Für das Sondergebiet werden folgende Stellplatzzahlen je Nutzfläche (St/ x m² NF) als mindestens zu errichtende Stellplätze festgesetzt.

5.3.1 für Büro- und Verwaltungsflächen der Klinik: 1 St/ 30 m² NF

5.3.2 für alle weiteren Klinik- und Therapiezentrumflächen:

a) Flächen für ärztliche Beratung und Behandlung: 1 St/ 30 m² NF
(z.B. Untersuchungs-, Behandlungszimmer, Operationsbereich) zzgl. 75 % Besucher-St

b) Flächen für stationären Patientenaufenthalt: 1 St/ 100 m² N
(z.B. für Ställe, Käfigbereiche) zzgl. 25 % Besucherstellplätze

c) Kliniknebenflächen: 1 St/ 100 m² NF
(z.B. Reithalle, Tierbassin, Sozial-, Aufenthaltsräume für Personal, Sanitärbereiche, Wartebereiche f. Besucher, Hygieneflächen, z.B. Waschküche)

- d) Personalunterkunftsbereiche: 1 St/ 4 Nächtigungsmöglichkeiten
(z.B. Präsenzdienst-, Praktikanten-, Doktorandenunterkunft)
- e) Lagerflächen: 1 St/ 200 m² NF
(z.B. Archiv, Material-, Futter-, Hackschnitzel-, Maschinenlager, usw.)
- 5.4 Im Übrigen gelten die Regelungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Gemeinde Gessertshausen (Stellplatz- und Garagensatzung) in der Fassung vom 18.10.2019, welche am 01.11.2019 in Kraft getreten ist.
- 5.5.1 Offene Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,4$ (z. B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen) oder gleichwertig versickerungsfähig auszuführen. Dies gilt auch bei einer Überdeckung durch PV-Anlagen.
- 5.5.2 Lagerflächen (z. B. Hofflächen) sind mit Belägen mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,75$ oder gleichwertig versickerungsfähig (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Dränasphalt) auszubilden, außer dass es aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nachweislich nicht möglich ist.
- 5.6 Zufahrten sind ausschließlich an den Bereichen gem. Planzeichen I.4.4 zulässig.
- 5.6.1 Die Zufahrt Nr. 7 gem. I.4.2 ist ausschließlich zur Belieferung der Hackschnitzelbeladevorrichtung in diesem Bereich und gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur, so lange die Hackschnitzelbeladevorrichtung dort genutzt wird, zulässig.

III.6 Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1.1 Solaranlagen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) sind auf Dachflächen $> 5^\circ$ Neigung nur in bündiger Anordnung zur Dachhaut bzw. parallel zum Dach mit max. 25 cm Aufständering zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständering zulässig.
- 6.12 Dachaufbauten bei Flachdächern (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, PV-Anlagen) sind um mind. das Doppelte ihrer Höhe von der Außenwand zurück zu versetzen. Sie dürfen die max. zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der als „Teilbereich-A“ festgesetzten Baugebietsteilfläche zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 6.2.1 Es ist nur eine (1) Werbeanlage mit einer Größe von maximal 3 m² zulässig. Diese ist ausschließlich an der Außenfassade des Hauptgebäudes oder freistehend bis zu einer Gesamthöhe von max. 4,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder für den Verkehr und die Auffindung verschiedener Angebote auf dem Gelände.
- 6.2.2 Bewegliche Lichtwerbung, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen etc. sind unzulässig.

III.7 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0 m über Oberkante (OK) Gelände nicht überschreiten und sind als Zäune oder Laub-Hecken auszuführen.
- 7.1.1 Es ist ein Zaunsockel von max. 0,10 m, gemessen zwischen OK Sockel und OK Gelände, zulässig. Zwischen Sockel bzw. Gelände und Zaun ist ein Abstand von 0,10 m sicherzustellen.

III.8 Grünordnung / Freiflächen / Pflanzgebote

- 8.1 Auf den zu begrünenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung I.5.3 sowie auf den zu begrünenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. I.5.4 ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zäune, die nur in zu den Bauräumen bzw. den weißen Flächen des Baulands orientierten Bereichen in max. 1 m Entfernung von diesen zulässig sind (vgl. IV.5.4).
- 8.1.1 Abweichend von III.8.1 sind innerhalb der Fläche gem. I.5.3 zulässig:
- a) die Errichtung von Stützmauern
 - b) Aufschüttungen
 - b) in der Baugebietsteiffläche „Teilbereich-E“ zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche (Flur- / Wirtschaftsweg) die Anlage eines max. 1,5 m breiten Verbindungsweges, in kürzester Entfernung von der weißen Fläche des Baulands zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dieser ist unbefestigt oder mit einer wassergebundenen Decke auszuführen und darf ausschließlich zum Zweck der fußläufigen Querung genutzt werden.
- 8.2 Für alle zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sowie für Nachpflanzungen ausgefallener zu erhaltender Bäume sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die festgesetzten Standorte gem. I.5.8.1 und 5.8.2 dürfen um max. 5,0 m verschoben werden.
- Als Pflanzgröße gilt:
1. Wuchsordnung: Stammumfang mind. 18 cm,
 2. Wuchsordnung mind. 16 cm,
 3. Wuchsordnung oder Obstgehölze als Hochstamm mind. 14 cm, jeweils mind. 3 x verpflanzt, jeweils Hochstamm oder Stammbusch; Sträucher 2 x verpfl., Größe mind. 100 cm, mind. 7 Triebe.
- Vom festgesetzten Standort darf um bis zu 3 m abgewichen werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall in derselben Qualität nachzupflanzen. Dabei ist, wie auch für Saatgut auf den Flächen gem. I.5.5., ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Laubgehölzen und Saatgut der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Alternativ ist für Gehölze 2. Wuchsordnung bei freistehenden Pflanzstandorten / Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 8.3 Auf den zu begrünenden Flächen gem. I.5.3 besteht eine Pflanzbindung zur Anlage von durchgehenden bzw. lückenlosen, freiwachsenden Gehölzstrukturen aus Gehölzen 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).
- Ausgenommen hiervon sind die Wegeflächen gem. III.8.3.1 b)
- Die Sträucher sind jeweils in Gruppen / Trupps zu je 3 - 4 Pflanzen je Art zu pflanzen;
- 8.3.1 In den Abschnitten mit einer Breite < 4,0 m: Pflanzung ist eine mind. 1-reihige, durchgehende und lückenlose Strauchgehölzstruktur mit max. 2,0 m Abstand zwischen den Sträuchern anzupflanzen.
- 8.3.2 In den Abschnitten mit einer Breite von 4,0 bis 5,0 m ist eine mind. 2-reihige, durchgehende und lückenlose Strauchgehölzstruktur anzupflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 2,0 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt.

- 8.4 Auf den zu begrünenden Flächen gem. I.5.4 sind neben den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen auch vorhandene Sträucher zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu einer freiwachsenden, lückenlosen Gehölzstruktur zu entwickeln. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps von 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Dabei ist je 5 m² mind. ein Strauch zu erhalten bzw. nachzupflanzen.
- 8.5 Zur Erhaltung festgesetzte Gehölze gem. I.5.4 und Bäume gem. I.5.8.1 und I.5.8.2 sind durch Pflegemaßnahmen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen im Kronentraufbereich dieser Bäume und Gehölze sind unzulässig, sofern nicht bereits befestigte Flächen vorhanden sind. Bei Gründen der Verkehrssicherung oder Krankheit / Ausfall des Gehölzes ist eine Nachpflanzung in der auf den Ausfall / die genehmigte Fällung folgenden Pflanzperiode gem. III.8.3 vorzunehmen.

III.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege Und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- 9.2 Für die jeweiligen Ausgleichsflächen werden die im Folgenden genannten Optimierungs-, Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Auf allen Flächen ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- 9.2.1 Ausgleichsfläche „A1“ mit 413 m²:
- Auf diesen Flächen sind artenreiche, durchgehende, lückenlose Gehölzstrukturen aus Sträuchern mit 20 %-Anteil Bäumen 3. Wuchsordnung gem. Ziff. III.8.2 anzupflanzen.
 - Zudem besteht eine Pflanzbindung für die gem. I.5.8.1 und 5.8.2 festgesetzten Bäume 1. und 2. Wuchsordnung
 - Festgesetzte Pflegemaßnahme: Schutz vor Überalterung / Komplettrückschnitt der Sträucher jeweils nach einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren; bei einem Pflegegang bzw. pro fünf Jahren darf dabei nicht mehr als 1/3 der Strauchgehölz-Strukturen zurückgeschnitten werden.
- 9.2.2 Ausgleichsfläche „A2“ mit:343 m²:
- Erhalt vorhandener Strauchgehölz-Struktur; Durchführung von Pflege- / Schnittmaßnahmen sowie ggf. von Ersatzpflanzmaßnahmen bei Bedarf;
 - Flächenhafte Extensivierung mit Entwicklung einer artenreichen Wiesenflächen: Durchführung einer 2-schürigen Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juli und einem 2. Schnitt nicht vor dem 15. September; Abtransport des Mahdguts,
 - Beidseits entlang des temporär wasserführenden Grabens: Aufbau einer insgesamt ca. 3,0 m breiten, gewässerbegleitenden Hochstaudenflur bzw. Saumstruktur durch Sukzession / gelenkte Eigenentwicklung; Pflegemaßnahme: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. "Rotationsmahd"), ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall; Abtransport des Mahdguts; ggf. ist eine Neophytenbekämpfung erforderlich - v.a. Indisches Springkraut, Herkulesstaude und Ambrosia;
 - Entlang der Nordgrenze: Schaffung von Saumstrukturen bzw. eines Hochstaudensaums als Brache- / Pufferstreifen zu den intensiv genutzten Nachbarflächen; Anlage einer ca. 2 m breiten artenreichen Hochstaudenflur durch Sukzession / gelenkte Eigenentwicklung; Pflegemaßnahme: abwechselnde Herbstmahd (nicht vor Ende September) von rund 50% der Flächen im 2-jährlichen Wechsel, ggf. nach

Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall; Abtransport des Mahdguts.

9.2.3 Ausgleichsfläche A3 mit 1.744 m²:

- Erhalt der bereits gepflanzten Gehölze; Durchführung von Pflege- / Schnittmaßnahmen sowie ggf. von Ersatzpflanzmaßnahmen bei Bedarf
- Weitere Entwicklung der Wiesen- und Saumstrukturen: Durchführung einer 2-schürigen Mahd mit einem 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni und einem 2. Schnitt nicht vor dem 1. September auf den Wiesenflächen bzw. eines Schnitts auf 50 % der Saumflächen (jährlich alternierend), ab September, jeweils mit Abtransport des Mahdguts.

9.2.4 : Ausgleichsfläche A4 mit 4.145 m²:

- Extensivierung der Wiesenflächen, ggf. mit streifenweiser Durchführung einer Mähgutübertragung zur Artenanreicherung mittels Kreiselegge auf 25 % der Fläche quer zur Mahdrichtung.
- zweischürige Mahd der Wiesenflächen, 1. Schnitt ab 1.7. des Jahres.
- Pflege der Gehölzbestände sowie Weiterentwicklung durch natürliche Sukzession. Erforderlichenfalls Neophyten-Bekämpfung, insbesondere von Stauden-Knöterich (*Fallopia japonica*);
- In den Übergangsbereichen der Gehölzbestände zu den Offenlandflächen sowie entlang der Gräben: Aufbau von (> 3m) Hochstaudenfluren, ggf. mit Durchführung einer Artenanreicherung durch standortbezogenes geeignetes, autochthones Saatgut. Als Pflegemaßnahme ist entlang der Gehölzbestände eine jährliche alternierende Mahd auf 50 % der Flächen; entlang der Gräben vierjährlich alternierend auf jährlich 25 % der Fläche durchzuführen, Bereiche mit Brennessel- bzw. Stauden-Knöterich-Dominanzbeständen sind die ersten drei bzw. fünf Jahren 3 bis 4 x jährlich bzw. 8 x jährlich zur Aushagerung bzw. Zurückdrängung des Staudenknöterichs zu mähen.
- Auf der gesamten Fläche hat nach dem Mähen nach spätestens fünf Tagen eine Mähgutbeseitigung zu erfolgen.

III.10 Einrichtungen für die Telekommunikation

10.1 Mobilfunkanlagen sind unzulässig.

III.11 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

11.1 In den Baugebietsteilflächen über den genehmigten Bestand hinaus zulässige geruchsemittierende Nutzungen sind unzulässig, bis

11.1.1 die bestehenden Kamine (gem. Planzeichen II.15.) des Stalls Reithalle um 2 m auf eine Höhe von 509,9 m ü NN erhöht sind.

11.1.2 der Rundstall mit einem Kamin 1 (gem. Planzeichen II.15.) ausgestattet ist, der den genehmigten First um 1 m (505,3 m ü NN) überragt.“

IV. Hinweise durch Text

IV.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

IV.2. Niederschlagswasserbehandlung sowie Hinweise zu Oberflächengewässern und auf evtl. wild abfließendes Wasser

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Grundsätzlich ist das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen soweit als möglich auf den Grundstücken zu versickern.

Sofern eine entsprechende Niederschlagswasserversickerung auf den Plangebietsflächen selbst nachweislich nicht möglich ist, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser / Oberflächenwasser schadlos zu puffern und abzuleiten; es darf ungeregelt nicht auf Grundstücke Dritter abgeleitet werden.

Prioritäre Zielsetzung der Gemeinde i. V. m. dem Plangebietsumgriff stellt die Optimierung der hydraulischen Belastungs-Verhältnisse und damit Sicherung einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Mischwasserkanals (im Bereich Grasweg / Eichenstraße) dar.

Für den Nordteil der Sondergebietsflächen auf Grundstück Fl.-Nr. 303/3 liegt ein geotechnischer Bericht (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) vor.

Auf dieser Grundlage wurde durch das Ingenieur-Büro W. Hartmann, 86356 Neusäß (Unterlagenstand: Juni 2021) ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

Gemäß Mitteilung des Ingenieur-Büro W. Hartmann, 86356 Neusäß (Unterlagenstand: Juli 2022), wurde der akt. Stand des Entwässerungskonzepts mit dem Landratsamt und dem WWA Donauwörth abgestimmt. Bei einer Ableitung in den temporär wasserführenden Graben bzw. die Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 903/21 ist eine Drosselung auf 1 l/s je 500 m² Bauland, somit eine max. Ableitung vom gesamten Bauland in Höhe von 38,66 l/s zulässig. Somit ist die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert nachgewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in Fremdgrundstücke (unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbehandlung / Beseitigung von unverschmutztem und verschmutztem Oberflächenwasser

2.2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Augsburg einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart

und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

Generell wird darauf hingewiesen, dass ggf. bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt Augsburg und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

2.2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass verschmutztes Niederschlagswasser aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen ist (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

2.3 Hinweise zu Oberflächengewässern

Das Plangebiet (PG) befindet sich im Bereich des Talgrundes sowie der Hangleiten eines schmalen, nach Richtung (Nord)Westen entwässernden Taleinschnitts.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell keine Daten zu Ausuferungen des Grabens bei starken Niederschlägen vorliegen. Dies wurde Seitens des Wasserwirtschaftsamtes mit Schreiben vom 19.08.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Aufstellungsverfahren des nicht weiterverfolgten „Vorgänger-“ Bebauungsplans Nr. 49 „Tierklinik Gessertshausen II“ bestätigt.

Bei starken Niederschlägen können Überflutungen von Teilbereichen des Plangebietes (insbesondere der Grundstücke Fl.-Nrn. 231 und 903/4) nicht ausgeschlossen werden.

Ebenfalls kann es bei Starkniederschlägen zu Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Wasser kommen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser und auch Hangschieb- sowie Grundwasser wird empfohlen, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von Wasser in Erd- und Kellergeschosse verhindern, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Im Bereich des offenen bzw. offenzulegenden Grabenabschnitts gem. Planzeichen II.3 ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 903/20 eine max. 6,0 m lange Verrohrung mit Überfahrt zulässig. Längere Verrohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

IV.3. Boden- / Grundwasserschutz

3.1 Bodenschutz

Geländeveränderungen bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Die natürliche bzw. bestehende Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vorsorgender Bodenschutz: Auf das Erfordernis zur Durchführung von entsprechenden Bodenuntersuchungen, möglichst vor Beginn der Baumaßnahmen bzw. spätestens vor Abfuhr zur Verwertung / Entsorgung von Bodenmaterial hingewiesen. Dies gilt insbesondere für die Böden im Talgrundbereich des temporär wasserführenden (Abfluss)Grabens zwischen den Fl.-Nrn. 231 und 903/4.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

3.2 Grundwasser(schutz) und (Hang)Schichtwasser

Genaue Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen für den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Gemäß geotechnischem Bericht für das Grundstück Fl.-Nr. 303/3 (Fa. GTA Geotechnik Augsburg vom 22.12.2016) ist mit einem durchgehenden Grundwasserhorizont (mittlerer Grundwasserstand) unterhalb 480 m ü NN, entsprechend > 15 m unter GOK (Geländeoberkante) zu rechnen. Somit ist auch für den Talgrund und im Nahbereich des temporär wasserführenden Grabens mit keinen oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Weiterhin wird im geotechnischen Bericht darauf hingewiesen, dass mit Schichtwasser zu rechnen ist.

Im Rahmen der Bauvorbereitungen wird empfohlen, eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrunds, und auch von evtl. vorhandenem Hangschichtwasser vorzunehmen. Ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. Eintreten von Grundwasser bzw. gegenständig insbesondere auch von Hangschichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen-, Schichten- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit dem Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg nach Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

IV.4. Immissionsschutz

4.1 Verkehrsinfrastruktur

Überörtliche Verkehrswege – B 300

Eine immissionsschutzfachliche / -rechtliche Betrachtung der rund 350 m nördlich / nordwestlich gelegenen Bundesstraße B 300 ist im Hinblick auf Entfernung und Verkehrsstärke ausgeschlossen.

Auf die von der B 300 ausgehenden Emissionen wird generell hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden.

Überörtliche Verkehrswege – Bahnlinie Augsburg-Ulm

Das Landratsamt Augsburg, Fachbereich 55 -Immissionsschutz weist darauf hin, dass im Bereich des Graswegs zur Tagzeit Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) und zur Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) vorliegen.

Folglich sind am Grasweg die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten und es wird empfohlen eine Wohnnutzung bzw. die Errichtung schutzbedürftiger Räume weiter südlich (auf Höhe der bestehenden Wohnbebauung) oder nach Süden hin orientiert zu planen.

Erschließungssituation des Plangebietes – „Grasweg“ / „Eichenstraße“

Ferner ist gem. den Ergebnissen der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. M144422/11, Version 1 der Fa. Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 82152 Planegg bei München, mit Stand vom 10.06.2024 keine immissionsschutzfachliche / -rechtliche Relevanz in Bezug auf die Nutzungssituation der Grundstücke entlang des „Grasweges“ / der „Eichenstraße“ zu erwarten. Auf eine ausreichende Sicht bei Grundstücksausfahrten auf die Verkehrsflächen mit Fußgängern und Radfahrenden ist eigenverantwortlich zu achten.

4.2 Bauliche Anlagen der Tierärztlichen Klinik – Anlagenlärm und lufthygienische Situation

Zum Immissionsschutz wurde in Bezug auf den Anlagenlärm sowie die lufthygienische Situation jeweils eine immissionsschutzfachliche Untersuchung durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus immissionsfachlicher Sicht durch das geplante Vorhaben (Erstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ bzw. Erweiterung und Fortentwicklung der Tierklinik) weder mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche in der Nachbarschaft zu rechnen ist noch davon auszugehen ist, dass eine schalltechnische Verträglichkeit an der an das „Sondergebiet Tierklinik“ angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht gewährleistet werden kann.

Bei dem vorgelegten und wahrscheinlichen Nutzungs-, Betriebs- und Planungskonzept ist auf der Grundlage des Schallgutachtens nicht erforderlich, besondere Schallschutzmaßnahmen einzufordern, um die Einhaltung der Beurteilungskriterien der TA Lärm in der Nachbarschaft sicherzustellen. Dabei sind jedoch folgende Annahmen und Maßnahmen organisatorischer Natur zu den künftigen Betriebsabläufen, die

schalltechnische Relevanz besitzen zu berücksichtigen, um die schalltechnischen Anforderungen einzuhalten:

- Der Lieferverkehr zur Tierklinik erfolgt ausschließlich innerhalb der Tagzeit (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr).
- Der Betrieb des Traktors/Gabelstaplers auf dem Betriebsgelände findet tagsüber außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm statt.
- Der Austausch der Container der Mistlege sowie der Abtransport der toten Tiere erfolgt tagsüber außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm.
- Die Parkflächen P1 bis P6 und P11 werden ausschließlich von Mitarbeitern der Klinik, die Parkflächen P7 bis P10 durch Kunden genutzt. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.
- Die am Hauptgebäude westlich gelegenen Stellplätze Nr. 1, 2, 16 bis 18 auf der Parkfläche P7 dürfen nachts nicht genutzt werden. Die Parkfläche P9 sowie die Parkflächen P3 bis P6 und P11 werden nachts nicht befahren. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung zu gewährleisten.
- Die Fenster der Klinikgebäude auf Fl.-Nr. 301 sollten an der zur Wohnbebauung ausgerichteten Westseite während der Nachtzeit geschlossen bzw. maximal in Kippstellung gehalten werden.
- Die Fenster der geplanten Pferdeklunik auf Fl.-Nr. 303/5 sollten an der zur Wohnbebauung Grasweg 4 und 6 (IO 3 und IO 4) ausgerichteten Ostfassade und Nordfassade während der Nachtzeit geschlossen gehalten werden.

Diese Vorgaben bzw. Maßnahmen organisatorischer Natur werden bereits vorab zwischen Gemeinde und Planungsbegünstigtem in einem städtebaulichen Vertrag mit Stand vom 16.07.2024 geregelt. In diesem Vertrag werden auch die baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Geruchssituation vereinbart, auch wenn diese bereits in III.11 entsprechend festgesetzt sind.

Die entsprechenden immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange können bzw. müssen im Rahmen der Einzelgenehmigung / des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende organisatorische Maßnahmen (im Rahmen der Festlegung von Nebenbestimmungen) abschließend sichergestellt werden.

Hinweis für die Baugenehmigungs- / Einzelgenehmigungsverfahren

Im Rahmen jeweiliger Bauanträge sind die Belange des Immissionsschutzes für die Nachbarschaft zu berücksichtigen und entsprechend gutachterlich nachzuweisen. Dabei sind insbesondere deren lärmseitige sowie lufthygienische Auswirkungen in den relevanten Nachbarschaftsbereichen (u.a. Wohngebiet Akazienweg/ Erlenstraße sowie Wohnbebauung Grasweg 2a (Fl.-Nr. 302/1) und entlang des Grasweges sowie ggf. auch innerhalb der Teilflächen des SO selbst) zu betrachten und zu bewerten.

Die „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung“ (Bericht Nr. M144422/11, Version 1 Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 10.06.2024 sowie auch die „Immissionsprognose für Gerüche“ (Bericht Nr. M144422/12, Version 2, Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 11.06.2024 ist jeweils den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Auf die entsprechenden Inhalte der Begründung wird weiterführend verwiesen.

4.3 Landwirtschaft - allgemein

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen können Immissionen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten). Es wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

IV.5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen

5.1 Vorschlagsliste für Gehölze

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Bäume III. Ordnung:

Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne) sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

5.2 Pflanzliste für gewässerbegleitende Gehölze

Für die gewässerbegleitenden Pflanzungen im Nahbereich entlang des Grabens / temporär wasserführenden Fließgewässers auf Grundstück Fl.-Nr. 903/4 (auf die gesonderte farbliche Darstellung der geplanten Gehölze auf der Planzeichnung wird verwiesen) sind in Anlehnung an das Leitbild einer artenreichen „Weichholzaue“ für die zur Verwendung zulässigen Arten Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu verwenden:

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, Stammbusch; 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Salix alba (Silber-Weide)

Bäume III. Wuchsordnung:

Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Salix fragilis (Bruch-Weide)

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix viminalis (Korb-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

5.3 Allgemeine Hinweise

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme angrenzender Nutzungen im Baugebiet folgenden Pflanzzeit durchzuführen. Dies sollte in Baugenehmigungen beauftragt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Augsburg weist darauf hin, dass die Gehölzhecke entlang der Eichenstraße nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayer. Naturschutzgesetz geschützt und eine Rodung, Rückschnitt oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung der Hecke im Allgemeinen verboten sind. Für einen ggf. erforderlichen Rückschnitt des nördlich an die Eichenstraße angrenzenden Randbereiches ist deshalb eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Beantragung dieser Ausnahme nicht durch Inkrafttreten des Bebauungsplans ersetzt wird.

Zum Baumschutz ist folgendes zu beachten:

- Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. v.a. Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Schutzzäune vorzunehmen.
Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung insbesondere der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ ist im Vorfeld eine Fachperson hinzuzuziehen.
- Im Rahmen der weiterführenden Planungen sind Maßnahmen zum Wurzelschutz sowie zur Verbesserung der Standort- und Versorgungsverhältnisse des Altgehölzbestands weitestmöglich zu berücksichtigen (z.B. durch die bereichsweise Verwendung von sickerfähigen Belägen und bereichsweise durchwurzelbarem Unterbau, sofern möglich im gesamten Kronenbereich).

IV.6. Arten- und Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Ausnahmen hiervon sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Vor der Fällung älterer Laubgehölze (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm) ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen eine Fachperson im Hinblick zur Prüfung von evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartieren und ggf. bezüglich der Festlegung entsprechender Maßnahmen hinzuzuziehen. Dasselbe gilt vor dem Abriss von Gebäudebestand im Hinblick auf Fledermäuse und auch Vogelbruten (insb. Gebäude- und Höhlenbrüter).

IV.7. VERMESSUNGSZEICHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg (ADBV Augsburg) zu beantragen hat.

IV.8. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Geltung der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gessertshausen (insbesondere Ortsgestaltungssatzung, aktuelle Fassung vom 10.01.2012 mit 1. Änderung vom 18.10.2019; Entwässerungssatzung, aktuelle Fassung vom 12.12.1996) wird hingewiesen.

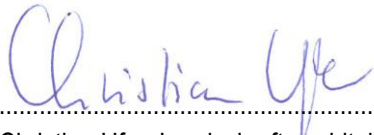
PLANVERFASSER

GEMEINDE GESSERTSHAUSEN

Fassung gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Gessertshausen

Starnberg, den 29.07.2024

Gessertshausen, den



(Siegel)

.....
Christian Ufer, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

.....
Bürgermeister



Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Str. 13a
Fon 08151-97999-30
Fax 08151-97999-49
info@terrabiota.de

Hauptstraße 31
86459 Gessertshausen
fon 08238-3006 0
fax 08238-3006 10
info@vg-gessertshausen.de

Plangrundlage / Bebauungsplan-Entwurf:
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Tierklinik“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeinde Gessertshausen übereinstimmen.

Gemeinde Gessertshausen

Gessertshausen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister