

Gemeinde Heimertingen

## Bebauungsplan mit Grünordnung "Grüntensteinstraße"

Satzung und Begründung  
Vorentwurf | Stand: 21.01.2019



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Grüntenstraße"  
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 21.01.2019

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Heimertingen

Ulmer Straße 5  
87751 Heimertingen

Telefon: 08335 234

Telefax: 08335 1033

E-Mail: [heimertingen@vg-boos.de](mailto:heimertingen@vg-boos.de)

Web: [www.vgem-boos.de](http://www.vgem-boos.de)

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Jürgen Schalk

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

Memmingen, den .....

---

*Harald Zettler*  
*Dipl.-Ing. & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>SATZUNG</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (gemäß §9 BauGB)</b>	<b>7</b>
1.1	Art der Baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der Baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsflächen	8
1.5	Grünordnung	8
1.6	Sonstige Planzeichen	9
<b>2</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
2.1	Planzeichen	9
2.2	Weitere Hinweise durch Text	10
<b>3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (BayBO)</b>	<b>12</b>
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Sonstige Festsetzungen	13
<b>B</b>	<b>Begründung</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>15</b>
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern und Regionalplan Donau-Iller	15
2.2	Flächennutzungsplan	16
<b>3</b>	<b>Das Baugebiet</b>	<b>17</b>
3.1	Lage und Größe	17
3.2	Aktuelle Nutzung	17
3.3	Baugrund	18
3.4	Altlastenverdachtsflächen	18
3.5	Erschließung	18
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	18
<b>4</b>	<b>Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>19</b>
5.1	Art der Baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der Baulichen Nutzung	19
5.3	Oberkante Fertigfußboden	19

---

<b>5.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>20</b>
<b>5.6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften BayBO</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasser</b>	<b>22</b>
<b>7.2</b>	<b>Abwasserbeseitigung</b>	<b>22</b>
<b>7.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>22</b>
<b>7.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>22</b>
<b>8.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>22</b>
<b>8.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>22</b>
<b>8.3</b>	<b>Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>24</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Eingriffsregelung	23
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	24

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort	14
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Bereich Heimertingen Süd	17

## A SATZUNG

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Heimertingen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „Grüntenstrasse“ in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes des Planungsbüros LARS consult in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ und umfasst folgenden Flurstücksnummern: 862 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern: 853/1, 854, 855/6, 856, 861, 863, 864/1, 865 der Gemarkung Heimertingen. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,1 ha und ist Bestandteil dieser Satzung.

### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Grüntenstrasse“ besteht aus der Satzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung), Umweltbericht und Ausgleichsflächenplan vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beigefügt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.

### **Ausfertigungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Grüntenstraße“, bestehend aus dem Textteil (Seite \_\_ bis \_\_), der Satzung, Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung und Ausgleichsflächenplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Heimertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Jürgen Schalk

### **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Grüntenstraße“ der Gemeinde Heimertingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Heimertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Jürgen Schalk

### **Hinweis:**

*Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans mit Grünordnung „Grüntenstraße“ werden Teilbereiche der folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne geändert:*

- *Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Alpenstraße Süd“ 2. Erweiterung und 4. Änderung:*
  - *Öffnung der südlichen Baugrenze und Erweiterung Bauraum nach Süden*
  - *Verlagerung des südlichen privaten Grünstreifens nach Süden*
  - *Herausnahme westlicher Straßenverkehrsfläche (ehemaliger Wendehammer) und Überplanung*
- *1. Änderung und Erweiterung Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Wildspitzstraße“ und 2. Änderung und Erweiterung Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Grüntenstraße“:*
  - *Beibehaltung der Planung*
  - *Ergänzung Einfahrtsbereich Palettenhaus*
- *Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Süd“*
  - *Anknüpfung an bestehende Straßenverkehrsfläche und Ausbau nach Osten*

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (gemäß §9 BauGB)

## 1.1 Art der Baulichen Nutzung

GE

### Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber;

Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen außer Betriebstankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO;
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Vergnügungsstätten;
- Freistehende Photovoltaikanlagen

## 1.2 Maß der Baulichen Nutzung

GRZ 0,8

### Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

GFZ 2,4

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier: 2,4

FH OK =  
586,00 m  
ü. NHN

### Maximal zulässige Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe, hier: 586,00 m ü. NHN. Oberkante Dachhaut am First. Bei Flachdächern als Oberkante Attika.

Technische Anlagen und Versorgungsschächte sind max. 3,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

OK FFB =  
571,10 m  
ü.NHN

### Fertigfußboden Oberkante (OK FFB)

In Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) als maximaler Oberwert der Bauparzelle, hier: 571,10m ü. NHN.

## 1.3 Bauweise und Baugrenzen



### Offene Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.



### Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke, etc. Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflastre, etc. auszuführen. Offene Stellflächen sind mit Bäumen zu durchgrünen.



### Einfahrt, Lage variabel

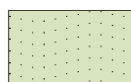
Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu einer Breite von 10m pro Grundstück (mittig des Symbols gemessen) entlang der Erschließungsstraße sind zulässig.

## 1.5 Grünordnung



### Private Grünfläche

Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 10 m Breite pro Grundstück, im Bereich der Einfahrtsbereiche sind zulässig.

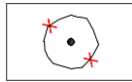


### Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen Zwischen den Gehölzpflanzungen ist die Herstellung extensiver

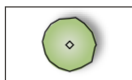


Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu entwickeln und zu pflegen.  
Zufahrten zu den Grundstücken sind bis zu einer Breite von 10m pro Grundstück entlang der Erschließungsstraße und als befestigte Art zulässig, z.B. Pflaster, Schwarzdecke, etc.).



**Bestandsbaum**

Bestandsbaum, der im Zuge der Erschließungsplanung bestehen bleiben kann oder aufgrund Platzmangel gerodet werden muss.



**Zu pflanzender Baum, Lage variabel**

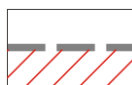
Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden.



**Zu pflanzende Strauchhecke, Lage variabel**

Variabler Standort innerhalb der Grünflächen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze aus den Pflanzempfehlungen zu verwenden.

**1.6 Sonstige Planzeichen**



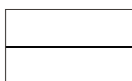
Änderungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

**2 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**2.1 Planzeichen**



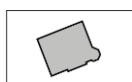
Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



Flurstücksgrenze Bestand



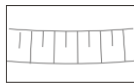
Flurstücksnummer Bestand



Gebäude, Bestand



Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



Vorhandene Böschung, Bodenmodellierung



Baugrenze rechtskräftiger Bebauungsplan (außerhalb Geltungsbereich)

## 2.2 Weitere Hinweise durch Text

### **Pflanzempfehlungen**

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Alnus glutinosa – Schwarzerle  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Quercus robur – Stieleiche  
Salix alba - Silberweide  
Tilia cordata – Winterlinde

#### Bäume II. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis – Wildbirne  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere  
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere

#### Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Corylus avellana – Haselnuss  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Steinweichsel  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina – Hundsrose  
Virburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Virburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur

Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

**Artenschutz**

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel soll eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (März bis August) eingehalten werden.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Heimertingen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

**Bodendenkmäler und Archäologische Funde**

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Anlagen und Einrichtungen für Elektrizität**

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW Verteilnetz GmbH sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei unserer Betriebsstelle Memmingen (Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Sollte eine zeitlich beschränkte elektrische Abschaltung einer betroffenen Kabelleitung erforderlich sein, wenden Sie sich bitte rechtzeitig an die oben genannte Betriebsstelle. Gleiches gilt für bauliche Maßnahmen (Um-/Tieferlegung) an unseren Kabelleitungen. Siehe dazu auch „Änderung an der bestehenden 20-kV-Kabeltrasse HM 110“.

Bei Grabarbeiten im Näherungsbereich bitten wir das beigefügte „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ zu beachten.

Vorsorglich weisen wir auf die benachbarte Transformatorstation Nr. 168 V „Grüntenstraße“ hin.

Erdarbeiten in der Nähe von Leitungen dürfen nur in Handschachtung ausgeführt werden. In Kabelnähe ist der Einsatz von spitzen oder scharfen Werkzeugen grundsätzlich verboten. Um Beschädigungen auszuschließen, können maschinelle Baugeräte nur in entsprechenden Abstand zu den Leitungen eingesetzt werden.

#### **Vermessungs- zeichen und Grenzmarken**

Erfahrungsgemäß werden im Bereich von Bebauungsplänen im Zuge der Baumaßnahmen häufig Vermessungszeichen und Grenzmarken zerstört oder beschädigt. Es wird deshalb 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 (ADBV) zu beantragen hat. Die Gemeinde muss deshalb rechtzeitig vor der Inangriffnahme ihrer Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim ADBV Memmingen stellen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer einen Rechtsanspruch darauf haben, dass Grenzzeichen, die im Zuge der Baumaßnahmen entfernt oder verändert worden sind, auf Kosten der Gemeinde wiederhergestellt werden. Es empfiehlt sich deshalb, dass die Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahme beim ADBV Memmingen die Wiederherstellung der Grenzmarken beantragt.

### **3 Örtliche Bauvorschriften (BayBO)**

#### **3.1 Dachgestaltung**

SD/PD/FD

##### **Zulässige Dachformen**

Die Hauptgebäude sind als Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszubilden.

DN=  
5 - 38°

##### **Zulässige Dachneigungen**

Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

<b>Bedachung</b>	Dachdeckungen sind nicht reflektierend auszuführen.
<b>Solartechnische Anlagen</b>	Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig.

### 3.2 Sonstige Festsetzungen

**Niederschlagswasser** Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Bei der Planung (Bemessung und Darstellung im Bauantrag) und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

## B BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Heimertingen hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Grüntenstraße“, aufzustellen. Dadurch soll Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Firma Demmeler Maschinenbau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung Ihrer Produktions- und Lagerflächen in Heimertingen. Die Erweiterung soll auf der südlich des bereits bestehenden Produktionsgebäudes ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Grüntenstraße als Gewerbestraße das vorhandene Gewerbegebiet (Bebauungspläne Alpenstraße und Wildspitzstraße) an das südliche Gewerbegebiet Süd anbinden (Anschluss an bestehenden Wendehammer).

Heimertingen liegt ca. 10 km nördlich der Stadt Memmingen und östlich der BAB 7 (Ulm – Memmingen) sowie nördlich der BAB 96 (München – Lindau). Der Geltungsbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen am südlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Gebiet wird von Norden und Westen von bestehenden Gewerbeflächen, von Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und von Süden durch privat bewirtschaftete Fischteiche (amtlichen Biotopkartierung) begrenzt.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich im Ort

---

## 2 Planungsrechtliche Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern und Regionalplan Donau-Iller

Die inhaltliche Grundlage für die Fortschreibung des LEPs Bayern (Stand September 2013) sind die „Visionen Bayern 2025“, welche durch die Festlegung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze erreicht werden sollen. In Anbetracht des vorliegenden Bebauungsplanes sind v.a. folgende Visionen relevant:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebensräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung  
(u.a. ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und Stärkung des Mittelstandes)
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften  
(u.a. ländliche Räume als eigenständige Lebens- und Arbeitsräume erhalten)
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Für die Erreichung des übergeordneten Zieles der Gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen „sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (...) sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP, 1.1)

Heimertingen ist gemäß LEP der Gebietskategorie „Allgemeiner Ländlicher Raum“ zuzuordnen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum (...) nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (LEP 2.2.5). Gemäß Regionalplan Donau-Iller (1987) soll der Ländliche Raum, dem Heimertingen zugeordnet ist, „in seiner Funktionsfähigkeit (...) durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen gesichert und gestärkt werden.“ (All, 2.1).

Zur Wirtschaftsstruktur ist in der Neufassung des LEPs Bayern folgender Grundsatz formuliert: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP. 5.1). In der Begründung wird dieser Grundsatz folgendermaßen erläutert: „Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) insbesondere auch klein- und mittelständische Unternehmen (...), die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortfaktoren, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen (...) tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.“

Vor dem Hintergrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme sind klare Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung formuliert, u.a. „um eine unnötige Zersiedelung zu vermeiden sind

---

neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“  
(LEP, 3.3, Z).

Prinzipiell wird die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende von Seiten der bayerischen Raumordnung bzw. Landesplanung gefördert und unterstützt. Bezüglich des Standortes sind generell solche Standorte bevorzugt zu entwickeln, die in baulichem Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet liegen. Mit dem vorliegenden Standort wird dieses Kriterium erfüllt. Es grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet von Heimertingen an. Eine Vorbelastung ist ferner durch das Kieswerk gegeben, welches auf der gegenüberliegenden (westlichen) Straßenseite der B 300 angesiedelt ist. Durch die sehr gute und direkte Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz (A 7; Autobahnkreuz Memmingen: A7 / A 96) kann der gewerbebedingte Verkehr effizient gebündelt werden. Emissionsbelastungen durch lange Zufahrtswege werden dadurch vermieden bzw. stark reduziert. Die Ansiedlung soll auf einer ebenen Fläche erfolgen, welche bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten sind günstig; Konflikte mit dem Naturschutz sind nicht zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die baulich-gestalterischen sowie grünordnerischen Rahmenbedingungen für das Gewerbegebiet vorgeben. Die Erschließung ist so konzipiert, dass die Umsetzung dem Bedarf angepasst, stufenweise erfolgen kann.

Das Planungsvorhaben entspricht in Inhalt und Lage den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des neuen LEPs.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm Bayern als auch im Regionalplan Donau-Iller werden für das Plangebiet keine spezifizierten Aussagen getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Heimertingen weist im gegenständlichen Änderungsbereich einen Grünzug zwischen den Biotopen und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Alpenstraße aus. Im Norden grenzen bereits gewerbliche Bauflächen, im Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden die Biotope mit den Fischweihern deren Uferbereiche starkes Bestandsgrün mit Bäumen und Sträuchern ausweisen, an.





Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan im Bereich Heimertingen Süd

Die Gemeinde Heimertingen ändert den Flächennutzungsplan (2. Änderung) parallel mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Grüntenstraße“. Durch die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens zwischen Gewerbegebiet Erweiterung und den bestehenden Großbäumen der Ufereingrünungen der Fischweiher, soll die Ortsrandeingrünung optisch verstärkt werden.

### 3 Das Baugebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grüntenstraße“, umfasst ca. 1,1 ha und befindet sich auf den folgenden Flurstücksnummern: 862 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern: 853/1, 854, 855/6, 856, 861, 863, 864/1, 865 der Gemarkung Heimertingen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Bebauungspläne Wilsspitzstraße, Alpenstraße und Gewerbegebiet Süd, Teile der östlich gelegenen Flächen um die Fischweiher sowie den südlichen Teil der Grüntenstraße, die die angrenzenden Gewerbe mit der B 300 verbinden soll.

Im Norden schließt das Plangebiet an die bestehenden Gewerbebebauungen an (Werkshallen Demmeler im Norden, Werkshallen Dachser im Westen). Im Süden grenzen vier hintereinanderliegende Baggerseen an. Der Geltungsbereich weist eine ebene Topographie auf.

#### 3.2 Aktuelle Nutzung

Der Erweiterungsbereich zwischen Fa. Demmeler und Fischweiher wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Grüntenstraße erschließt bereits das westlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet.

Im Bereich des Änderungsbereiches ist derzeit ein Teil der Firma Demmeler Maschinenbau GmbH & Co. KG sowie die Werkshallen Dachser angesiedelt.

---

### **3.3 Baugrund**

Gemäß der geologischen Karte sind vorwiegend Kalkpaternia aus sandigen bis schluffigen über kiesigen Auenablagerungen vorzufinden.

Für das betroffene Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Grundwasserflurabständen von ca. 4 m zu rechnen.

### **3.4 Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Auch durch die aktuelle Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist von keiner weiteren Verunreinigung des Bodens auszugehen.

Sollten wieder erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das zuständige Landratsamt Unterallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu informieren.

### **3.5 Erschließung**

Die Grüntenstraße sowie die Alpenstraße erschließen bereits das an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet. Ein Ausbau der Grüntenstraße in Richtung Süden soll den zur Zeit beengten Verkehr aus dem nördlichen Teil der Grüntenstraße über die Zugspitzstraße an die B300 im Westen verbessern.

### **3.6 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Baudenkmäler vor.

## **4 Entwicklung und städtebauliche Zielvorstellung**

Wie unter Punkt 1 der Begründung bereits ausgeführt, möchte sich die Firma Demmeler Maschinenbau GmbH & Co. KG erweitern und plant auf deren angrenzenden Eigentumsfläche (Fl.-Nr. 862) neue Produktions- und Lagerhallen zu errichten.

Städtebauliche Zielsetzung ist vor allem die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen sowie von einer Bebauung freizuhaltende Grünflächen dargestellt und festgesetzt.

Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine weitere maßvolle, angepasste Gewerbeentwicklung für den oben genannten Betrieb stattfinden.

---

## 5 Festsetzungskonzept

### 5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung örtlicher Betriebe mit der Ausnahme betriebszugehörige Büro- und Verwaltungseinrichtungen zuzulassen.

Auf Grund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Standorte für klassische Gewerbeflächen im Ortsbereich der Gemeinde Heimertingen sollen auf diesen Flächen keine Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe oder Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind bevorzugt in das Ortszentrum und nicht in peripheren Lagen zu verorten.

Weiterhin sind die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungstätten und Tankstellen insbesondere im Nachtzeitraum an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

### 5.2 Maß der Baulichen Nutzung

#### **Grund- und Geschossflächenzahl:**

Die zulässigen Grund- (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) des Gewerbegebietes richten sich nach den Grenzwerten des § 17 BauNVO und werden nicht überschritten. Die Grenzwerte orientieren sich an den bestehenden Bebauungsplänen in der Umgebung. Dabei soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauparzelle ermöglicht werden.

#### **Firsthöhe:**

Für das Plangebiet wurde eine maximale Firsthöhe von 586,00 m über Normal Null festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubaturen bewirkt werden. Wobei technische Anlagen wie Be- und Entlüftung usw. ca. 3 m über der festgesetzten Firsthöhe möglich sind.

Das zulässige Maß der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) beträgt dabei maximal 571.10 m ü. NHN.

### 5.3 Oberkante Fertigfußboden

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Fertigfußboden Oberkante (OK FFB) soll sichergestellt werden, dass sich Gebäude ohne zu große Gebäudesockel in die vorhandene, ebene Topographie einfügen und dass Geländesprünge zwischen benachbarten Grundstücken auf ein Minimum reduziert werden. Die FOK wird sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude festgesetzt. Die maximale OK FFB wird auf 571,10 m ü. NHN festgesetzt.

## 5.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Gebäudelänge entstehen können. Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen sind dabei ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO, d.h. mit Bauteilen, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen (wie z.B. Dachüberstände, untergeordnete Balkone und Erker etc.) außer Betracht bleiben zulässig.

Die Festsetzung der Baufenster wurde bewusst großzügig gewählt und soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden sowie eine möglichst variable Ausnutzung ermöglichen.

Die zulässigen Baukörper orientieren sich damit im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung.

## 5.5 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unmittelbar im Anschluss an bereits vorhandene Bebauungspläne und Gewerbegebiete.

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Grüntenstraße, die im Norden an die Memminger Straße (B 300) angeschlossen ist. Somit ist eine kurze und direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Die Grüntenstraße soll nach Süden verlängert werden und wird an die Zugspitzstraße angeknüpft. Diese ist bereits an die B300 angeschlossen und verläuft von West nach Ost bis sie in einem Wendehammer endet. An diesen Wendehammer soll die Grüntenstraße angebunden werden. Ab den Wendeanlagen in Richtung Süden werden die Feldwege weitergeführt.

Die Fahrbahnbreiten sind ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw dimensioniert.

## 5.6 Grünordnung

### Ziele:

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Harmonische Einbindung der Baukörper und der Stellflächen in die umgebende Landschaft
- Aufwertung und Gliederung der Freianlagen durch angepasste Durchgrünung
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß der zutreffenden Pflanzenauswahllisten in der Satzung (gem. Pflanzliste)
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, wo möglich Vermeidung von Flächenversiegelung (Stellplätze sind in wassergebundener Form, in Splitt oder Rasenpflaster, etc. auszuführen)

- Schaffung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser (innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen)
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

#### **Öffentliche Grünflächen:**

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit sind die öffentlichen Grünflächen auf das Straßenbegleitgrün beschränkt. Bei der geplanten Erschließungsstraßen (Verlängerung Grüntenstraße) liegenden Grünstreifen handelt es sich um öffentliche Grünflächen. Diese Flächen werden durch Einsaat einer geeigneten Rasensaatgutmischung als extensive Wiesenflächen mit mindestens zweimaliger Mahd / Jahr angelegt.

#### **Private Grünfläche:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die verschiedenen, auf Gewerbebebauung sensibel reagierende Schutzgüter wurde im Süden des Plangebiets eine intensive Eingrünung auf 5m Breite festgesetzt, die die südlich angrenzenden Gewässerlebensräume soweit wie möglich vor negativen Einflüssen schützen soll. Darüber hinaus tragen auch die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in erheblichem Umfang zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei.

## **6 Örtliche Bauvorschriften BayBO**

#### **Dachgestaltung:**

In Gewerbegebieten ist mit überwiegend flach geneigten Dachformen, aber auch mit Satteldächern zu rechnen, daher sind Dachneigungsbereiche von 5 bis 38° möglich.

Zielsetzung ist, auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu ermöglichen.

#### **Versickerung und Umgang mit Niederschlagswasser:**

Angestrebtes Ziel ist es, Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt sein sollen (Rasen-Gitterstein, Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Das anfallende Niederschlagswasser aus den Erschließungsstraßen und den Grundstücken ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb der Grundstücke zu versickern. Falls die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden kann, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen.

---

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Wasser**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

Zur Verhinderung von Rückstauereignissen sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

### **7.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Kanalnetz.

Zur Verhinderung von Rückstauereignissen sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

### **7.3 Strom- und Niederstromversorgung**

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der LEW.

### **7.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

### **8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf die verschiedenen, auf Gewerbebebauung sensibel reagierende Schutzgüter wurde im Süden des Plangebiets eine intensive Eingrünung festgesetzt, die die südlich angrenzenden Gewässerlebensräume soweit wie möglich vor negativen Einflüssen schützen soll. Darüber hinaus tragen auch die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in erheblichem Umfang zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben ein hohes Maß an Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen erreicht werden kann.

### **8.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit des Ausgangszustands werden im Rahmen der gegenständlichen Eingriffsregelung die als Gewerbegebiet überplanten Flächen und die für die

Fuß- und Radwegerschließung benötigten Flächen gesondert betrachtet. Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt nachfolgend in tabellarischer Form.

Der Berechnung liegen dabei ausschließlich Flächen zugrunde, die nicht bereits versiegelt oder im Rahmen rechtskräftiger Bebauungspläne mit Bau- oder Erschließungsflächen überplant worden sind. Die reine Eingriffsfläche liegt deshalb deutlich unter der Größe des Geltungsbereichs - vor allem die im Rahmen des Bebauungsplans „Alpenstraße“ festgesetzten Wendekreise und die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des gegenständlichen Plangebiets wurden aus einer erneuten Eingriffsberechnung herausgenommen. Gleiches gilt für die bereits versiegelten Flächen, die vor allem im Bereich der bestehenden Erschließungsstraße, aber auch im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorliegen.

*Tabelle 1: Eingriffsregelung*

Bestand	Fläche	Bewertung	Planung	Bewertung	Faktor	Ausgleichsbedarf
Landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv)	5.200 m <sup>2</sup>	Kategorie 1	Gewerbegebiet und Erschließungsflächen	Typ A	0,5	2.600 m <sup>2</sup>
Gehölze und Ruderalflur	490 m <sup>2</sup>	Kategorie 2	Erschließungsflächen	Typ A	0,8	390 m <sup>2</sup>
Intensivwiese	370 m <sup>2</sup>	Kategorie 1	Erschließungsflächen	Typ A	0,5	185 m <sup>2</sup>
Gesamteingriffsfläche: 6.060 m <sup>2</sup>						<b><u>3.175 m<sup>2</sup></u></b>

Im Ergebnis beläuft sich die Gesamteingriffsfläche auf etwa 6.060 m<sup>2</sup>, aus denen unter Berücksichtigung der verschiedenen Ausgangszustände ein Ausgleichsbedarf von insgesamt rund **3.175 m<sup>2</sup>** resultiert.

### 8.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt für das geplante Vorhaben noch keine geeignete Ausgleichsfläche vor, die in einem entsprechend geringwertigen Ausgangszustand ist und gleichzeitig für die Gemeinde verfügbar ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird hier intensiv nach einer geeigneten Fläche gesucht und diese entsprechend überplant.

## 9 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

<b>Art der Fläche</b>	<b>Größe der Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil der Fläche in %</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.440	32
Öffentliche Grünfläche	990	9
Private Baugrundstücke und private Grünfläche	6.300	59
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>10.730</b>	<b>100</b>