



GEMEINDE WESTENDORF

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET  
WESTENDORF SÜD“

SATZUNG

PLANDATUM 03.03.2025 MIT ÄNDERUNGEN  
VOM 04.08.2025

PLANFERTIGER:

Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Die Gemeinde Westendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 8,10 des **Baugesetzbuchs** (BauGB) und Art. 3 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern. Der **Bayerischen Bauordnung** BayBO und der **Verordnung über die bauliche Nutzung** der Grundstücke (BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017), des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** Art. 4(BayNatSchG), dem **Bundesnaturschutzgesetzes**, diesen Bebauungsplan als Satzung. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

### **Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ besteht aus der Satzung vom 03.03.2025 mit Änderungen vom 04.08.2025 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 03.03.2025. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom 04.11.2024 (mit den Änderungen vom 22.02.2025) beigefügt.

# Satzung

## A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text



### Grenze des Geltungsbereiches

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Westendorf Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke Fl.Nr. 254, 254/1, 254/2, 255, 255/1, 255/2, 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 258, 258/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 256 (Mühlgasse), 257/8 und 259 (Dösinger Str, OAL 16) der Gemeinde Westendorf und hat eine Größe von ca. 4,542 ha.

#### 1. Art der Nutzung

**GE** gemäß § 8 BAUNVO festgesetzt als Gewerbegebiet

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Jegliche Wohnnutzungen

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig.

**GE<sub>B</sub>** Betriebsleiterwohnen

Im Gewerbegebiet GE<sub>B</sub> sind pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zulässig.

Sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.

In diesen Gewerbegebieten können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben am Vorhaben eingehalten wird.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ), Wandhöhen (WH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

**GFZ 1.8**

Geschossflächenzahl, z.B. 1,8  
Maximale zulässige Geschossflächenzahl hier: 1,80

**GRZ 0.6**

Grundflächenzahl, z.B. 0,6  
Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,60, die GRZ darf durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie unterirdischer Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8

**WH 9.0 m**

Wandhöhe z.B. max. 9,0 m  
Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 9,0 m  
Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante in Bezug zum höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße, oberer Punkt ist der Durchstoßpunkt der Wand mit der Dachfläche. Bei Lage an zwei Erschließungsstraßen, ist ein Punkt der niedriger gelegenen Erschließungsstraße anzunehmen.

**GH 14.0 m**

Gesamthöhe z.B. max. 14,0 m  
Maximal zulässige Firsthöhe/ Gesamthöhe in Meter, hier: 14,0 m  
Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes

**FOK max.+0,5 m**

Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der

ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK).

Falls die Erschließungsstraße noch nicht endgültig hergestellt sein sollte, gilt als Straßenoberkante, der in der Erschließungsplanung festgelegte Wert. Für untergeordnete Bauteile wie insbesondere Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dergleichen kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

III

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.  
Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei begrenzt.

### 3. Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

Q

#### Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

— . — — . —

#### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

**3.1.** Die Abstandsflächen des Art.6 BayBO sind einzuhalten. Haupt- und Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3.2.** Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude, im Bereich der Zufahrt einen Abstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

#### Dachform

zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 4 – 28 °

#### Dacheindeckung

Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Anthrazit zulässig.

### **Solartechnische Anlagen**

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dach- und Wandflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber Straßen und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten. Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten. An der Kreisstraße ist ein Abstand von 3,0 m nicht zu unterschreiten.

### **Lagerplätze**

Die Höhe von Ablagerungen darf 6,00 m nicht überschreiten. Schrottplätze sind nur in Lagerhallen zulässig.

### **Geländemodellierung**

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens, oder einer Versickerungsmulde sind zulässig. Im Bereich der Nord- und Westgrenzen der Gebiete GE 1 und GE 2 sind zum Schutz der nördlich gelegenen Nachbarn Erdwälle festgesetzt, diese sind mit technisch geeigneten Versickerungsrinnen und -anlagen zu kombinieren und durch ein Entwässerungskonzept des Erschließungsplaners zu ergänzen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:

Unterhalb der Dachattika des Hauptkörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden.

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn diese:

Eine Höhe von 6,00 m ab Fertigfußbodenoberkante nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen gilt:

Sie dürfen freistehend in keiner Ansicht eine Fläche von über 12 m<sup>2</sup> oder an Gebädefassaden mehr als 10 % der Wandfläche einnehmen.

Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

### **Außenbeleuchtung**








Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig. Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

### **Garagen/Stellplätze**





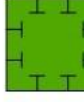
Notwendige Stellplätze - Im Gewerbegebiet sind 1,5 Stellplätze je 2 der vor Ort Beschäftigten, auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl ist aufzurunden.

## 5. Verkehrsflächen

|  |  |
|--|--|
|   | Öffentliche Verkehrsflächen                                      |
|   | Wirtschaftsweg   |
|   | Fußweg   |
|   | Straßenbegrenzungslinie  |
|   | Bereiche ohne Ein - und Ausfahrten                               |
|   | Sichtdreieck ,von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten          |
|  | Anbaufreie Zone, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind |

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

## 6. Grünordnung

|   |  |
|---|--|
|  | Öffentliche Grünfläche   |
|  | Private Grünfläche   |
|  | Bäume/Baumhecke zu pflanzen , Lage variabel  |
|  | Gehölzbestand erhalten   |
|  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<br>ökologische Ausgleichsflächen |

### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

In den öffentlichen Grünflächen sind heimische Gehölze gem. Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden sowie autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis. Der Unterwuchs sowie gehölzfreie Bereiche sind mit artenreichen Wiesenmischungen anzulegen und extensiv zu pflegen.

### **6.2 Private Grünflächen**

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mind. 1 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Randbereiche sind mit dichten Gehölzen zu bepflanzen, soweit es Grenzabstand und Pflanzfläche es zulässt möglichst mit großkronigen Laubbäumen.

Die bestehenden Gehölze in Fl.-Nr. 257/4, entlang der westlichen und südlichen Grenze von Fl.-Nr. 255/1 und 255/2 sowie entlang der südlichen und östlichen Grenze von 255 werden als zu erhalten festgesetzt.

Der Abstand zwischen Baufenstern und Grünflächen beträgt grundsätzlich 1,0 m.

### **6.3 Vorgartenbegrünung**

Schottergärten sind nicht zulässig.

### **6.4 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 100 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche, Parkhausfassaden, Stützmauern ab 1m Höhe und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten mit Hilfe von Kletterhilfen. Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standort-typischer heimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn stattdessen in die Fassade Photovoltaikmodule integriert werden.

### **6.5 Dachbegrünung**

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, soweit keine Dachterrassen- oder Solar-energie-Nutzung vorliegt, zu begrünen mit einem Aufbau von mind. 8 cm Pflanzerde und einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

### **6.6 Stellplätze**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Dränpflaster o.ä.).

### **6.7 Freiflächengestaltungspläne**

Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen hervorgehen.

### **6.8 Gebietseingrünung**

Der westliche Grüngürtel zur Randeingrünung erhält eine Gesamtbreite von 7,00 m. Davon liegen 4,5m auf Privatgrund und 2,5 m auf dem gemeindlichen Flurstück Nr.

253. Der 4,5m breite private Grünstreifen kann ohne Einhaltung von Pflanzabständen vollständig für die Bepflanzung genutzt werden aufgrund von Grenzbepflanzungs-Vereinbarungen mit der Gemeinde. Im Bereich der Fl.-Nrn 255/1 und 255/2 ist der bestehende Gehölzbestand zu erhalten mit vorgelagertem Grünstreifen (z.B. Kraut-saum) auf dem öffentlichen Flurstück Nr. 253.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Kompensationsbedarf von insg. 57.144 Wertpunkten wird teilweise intern, teilweise extern nachgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

| Lage   | Flächengröße            | Wertpunkte       |
|--------|-------------------------|------------------|
| intern | 1.373 m <sup>2</sup>    | 10.984 WP        |
| extern | 6.594 m <sup>2</sup>    | 46.160 WP        |
| Summe: | (7.967 m <sup>2</sup> ) | <b>57.144 WP</b> |

### 7.1 Interner ökologischer Kompensationsumfang

Die intern umgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umfassen 1.370 m<sup>2</sup> mit einem Wert von 10.960 Wertpunkten.

| Ausgangszustand                                    | Flächen-größe        | Entwicklungsziel                             | WP-Diff. | Wert-punkte      |
|--|----------------------|--|----------|------------------|
| Fl.-Nr. 254, Teilfläche, A11 Intensiv-Acker [2 WP] | 1.373 m <sup>2</sup> | B112 Mesophiles, baumreiches Gebüsch [10 WP] | 8 WP     | <b>10.984 WP</b> |

Flur-Nr.: 254, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Westendorf

Flächengröße: 1.373 m<sup>2</sup>, Gesamtbreite 10 m

Ausgangszustand: A11 Intensiv-Acker [2 WP]

Ök. Entwicklungsziel: B 112 Mesophiles, artenreiches, baumreiches Gebüsch, heimische Arten, extensiver Krautsaum mit Wurzelstöcken und Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung [10 WP]

Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung eines artenreichen Gebüschs mit ca. 10 % Baumanteil, 3- bis 5-reihige Heckenpflanzung, Arten aus dem Ursprungsgebiet 6.1

Gestuffer Höhenaufbau, buchtiger Außenrand, bienenfreundliche, blütenreiche und beerenreiche Arten (Artenliste siehe unter Hinweise)

Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit

Herkunftsnachweis

Ca. 2 m breiter Krautsäume an den Außenrändern

Anlage von Wurzelstock- und Lesesteinhaufen, Überwiegende  $\wedge$   
Korngröße 20-40 cm

Wildschutzzaun

Pflegemaßnahmen: Abschnittsweise auf den Stock setzen ca. alle 15 Jahre

Gehölzfreihaltung der Krautsäume durch abschnittsweise,  
jährlich versetzt, Mahd und Abtransport des Mähguts alle 1-2  
Jahre

## 7.2 Externer ökologischer Kompensationsumfang

Die extern umgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umfassen 6.594 m<sup>2</sup> mit einem Wert von 46.160 Wertpunkten.

| Ausgangszustand  | Flächen-<br>größe    | Entwicklungsziel  | WP-<br>Diff.   | Wert-<br>punkte  |
|--|----------------------|---|----------------|------------------|
| Fl.-Nr. 463 G211<br>Mäßig extensiv ge-<br>nutztes, artenarmes<br>Grünland [3 WP] | 6.594 m <sup>2</sup> | W12 Waldmantel frischer bis mäßig<br>trockener Standorte, besonders<br>reich an Strukturelementen; mit<br>Krautsaum [9+1 = 10 WP] | [10-3]<br>7 WP | <b>46.160 WP</b> |

Flur-Nr.: 463, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Westendorf

Flächengröße: 6.594 m<sup>2</sup>

Ausgangszustand: G11 Intensiv-Grünland [3 WP]

Ök. Entwicklungsziel: W12 Waldmantel mäßig trockener bis frischer Standorte, mit  
zahlreichen ökologischen Strukturen und Krautsaum [9+1 = 10WP]

Aufwertung: 9WP+1WP (Einzelstrukt.)- 3WP (G11) = 7WP x 6.594 m<sup>2</sup> = 46.160 WP

Herstellungsmaßnahmen:

Aufbau eines strukturreichen Waldmantels mit gehölzfreier Insel;  
(in Abstimmung mit der Forstfachbehörde)

Die folgenden Pflanzhinweise gelten für die Umsetzung der ge-  
samten Fläche (insg. 7.529 m<sup>2</sup>). Die Restfläche von 935 m<sup>2</sup> wird  
dem Gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben. Im Falle einer  
Beschränkung der Umsetzung lediglich auf die Teilfläche von  
6.594 m<sup>2</sup> wäre das Pflanzkonzept entsprechend anzupassen.

Um den vorhandenen ostexponierten, geschlossenen Waldtrauf  
des westlich angrenzenden Waldbestandes zu erhalten, wird ein  
ca. 8 m breiter Streifen als gehölzfreier Krautsaum vorgelagert.

Für die Kernzone des Waldmantels sind folgende Bäume zu ver-  
wenden: Rot-Buche, Berg-Ulme, Sommer-Linde, Elsbeere, Speier-  
ling, Wild-Kirsche, Sand-Birke, Hainbuche, Spitz-Ahorn, jeweils in  
Gruppen zu 75 Stck.

Im Übergangsbereich zum äußeren Strauchrand sind Feld-Ahorn,  
Wild-Apfel, Wild-Birne, Baum-Weide, Mehlbeere, und Eberesche  
zu pflanzen

Die äußere Strauchzone auf ca. 10 m Breite ist buchtenreich und  
stufig aufzubauen mit Hartriegel, Berberitze, Kornel-Kirsche,

Hundsrose, Schlehe, Haselnuss, Weißdorn, Sanddorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Wolliger Schneeball sowie Eibe (Nord-Seite, 25 Stck., einzeln eingestreut).

Sträucher truppweise der gleichen Art, zwischen den Trupps ausreichender Abstand (ca. 3 m)

schnellwüchsige, größer werdende Arten: wenige Pflanzen, weiter Pflanzverband (z.B. 5 Stck./Trupp, Verband 2x2,5 m)

Langsamwüchsige, kleinbleibende Arten: mehr Pflanzen, enger Pflanzverband (z.B. 9 Stck./Trupp, Verband 1x0,7 m)

Krautstreifen: ca. 8 m Breite als Insel im Westen, ca. 2 m entlang der nördlichen und östlichen Außenränder, Ansaat mit artenreicher standortgerechter, heimischer Krautmischung auf magerem, humusarmem Standort

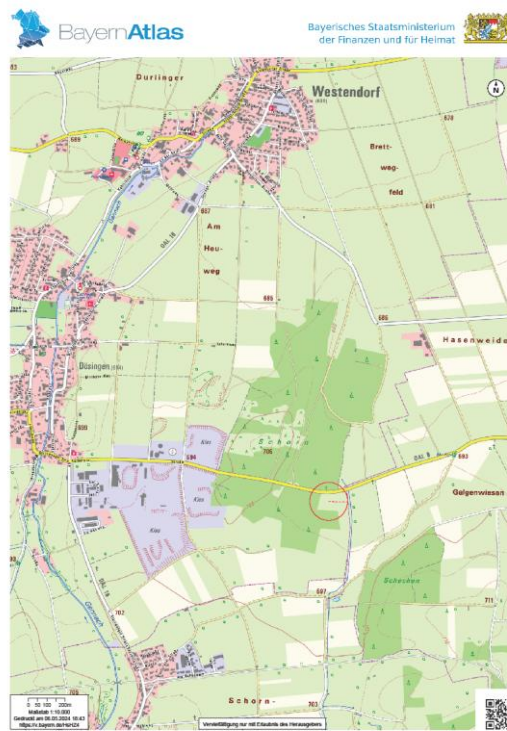
Verwendung von autochthonem Pflanzen- und Saatgut mit Herkunftsnachweis

Einbringen von ökologischen Strukturelemente: Totholz-/Steinhaufen, Altholzlege, stehendes Totholz, alte Stubben, große Wurzelballen, Erdmulden, vereinzelt Offenbodenstandorte, Sandlinien.

Verzicht auf Einsatz von Pestiziden



**Abb.: Externe ökologische Ausgleichsfläche Abbuchung 6.594 m<sup>2</sup>**



**Abb.: Übersichtslageplan zur externen ökologischen Ausgleichsfläche**

### 7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Gebäuden, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG einzuhalten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Glasfronten sind mit entsprechenden Schutzmaßnahmen gegen Vogelflug zu versehen.

Für Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

V1. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Vegetationsperiode (März-September) erfolgen, um sich nicht mit der Fortpflanzungs- und Entwicklungszeit der Brutvögel zu überschneiden

V2. Älterer Baumbestand, insbesondere die Bäume mit bestehenden (Krähennestern), die auch vom Turmfalken genutzt werden können, sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

V3. Zur Minimierung einer möglichen anlagenbedingten Störwirkung auf Fledermäuse und Insekten sollen Außenbeleuchtungen so konzipiert werden, dass eine möglichst

gerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt. Seitliche Lichtabstrahlungen und Streulicht sind zu vermeiden.

V4. Erhalt des Nistkastenstandorts am Bestandsgebäude. Sollte in diesem Bereich die Fassade erneuert werden, muss dies außerhalb der Brutzeit erfolgen (März-September) bzw. muss der Nistkasten am oder nahe des bisherigen Standorts bis Anfang März wieder zur Verfügung stehen.

## 8. Emission

### Emmissionskontingente, gemäß Ergebnisse Schallschutzgutachten

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m<sup>2</sup> nach Gutachten accon vom 08.08.2023

| Fläche    | Fl.Nrn.                | Emissionskontingent L EK<br>[dB(A) / m <sup>2</sup> ] |            |
|-----------|------------------------|---|------------|
|           |                        | Tag   | Nacht      |
| GE 1      | 257/8                  | 62db(A)/m2  | 47db(A)/m2 |
| GE 2      | 257/1-3, 258-<br>258/2 | 65db(A)/m2  | 50db(A)/m2 |
| GEb3, TF1 | 255, 255/1-2           | 58db(A)/m2  | 43db(A)/m2 |
| GEb3, TF2 | 255 Ost                | 65db(A)/m2  | 50db(A)/m2 |
| GEb3, TF3 | 254/2                  | 59db(A)/m2  | 44db(A)/m2 |
| GEb3, TF4 | 254/1                  | 60db(A)/m2  | 45db(A)/m2 |
| GEb4, TF1 | 254 TF NW              | 61db(A)/m2  | 46db(A)/m2 |
| GEb4, TF2 | 254 TF NO              | 63db(A)/m2  | 48db(A)/m2 |
| GEb4, TF3 | 254 TF S               | 65db(A)/m2  | 50db(A)/m2 |

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, bzw. aus der Begründung und dem Schallschutzgutachten. Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

Im geräuschkontingentierte Plangebiet sind Betriebe, Anlagen und Tätigkeiten zulässig, deren Geräusche weder tags (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) die jeweiligen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 überschreiten.

Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist, wie öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen.

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente LIK hat auf Basis der Emissionskontingente LEK und des Abstandsmaßes gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Dabei sind alle Zu- und Abschläge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z. B. Ruhezeiten-, Ton- oder Impulszuschläge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen. Innerhalb des Gewerbegebietsteils des Plangebietes gelten für Betriebe, Anlagen und Nutzungen die Regelungen der TA Lärm. Somit ist neben der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet an den nächstgelegenen Immissionsorten sowie bei unbebauten Grundstücken an den nächstgelegenen Baugrenzen eingehalten werden.

Im Plangebiet sind im Bereich der geräuschkontingentierte Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren, von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor Südost erhöhen sich die Emissionskontingente tags und nachts um das Zusatzkontingent LEK,  $z_{\text{us}} = 5$  dB.

Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12 zu erfolgen.

Im übrigen Plangebiet ist der Nachweis der Zulässigkeit der verursachten Geräusch-immissionen gemäß TA Lärm zu erbringen.

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente oder der Zulässigkeit der verursachten Geräuschimmissionen gemäß TA Lärm erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde.

Wohngebäude und Wohnungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Gewerbegebiet nur in der Teilfläche  $GE_{b3}$  zulässig, ansonsten unzulässig.

### **Bodenversiegelung und Grundwasser**

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern. Es ist durch geeignete technische

Maßnahmen und Entwässerungsanlagen sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke abgeleitet wird. Die Gemeinde wird ein Bodengutachten für das Grundstück Fl.Nr.254 erstellen.

## A) Zeichenerklärung für die Hinweise



**Bausubstanz**



**Dienstbarkeitsfläche G+F+L**

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit, mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Westendorf.

## B) Hinweise

### **Artenliste**

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

#### **Bäume 1. Ordnung**

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Spitz-Ahorn (*)  | <i>Acer platanoides</i>    |
| Berg-Ahorn (*)   | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Rotbuche (*)     | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Stiel-Eiche (*)  | <i>Quercus robur</i>       |
| Winter-Linde (*) | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde (*)  | <i>Tilia platyphyllos</i>  |

#### **Bäume 2. Ordnung**

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Feld-Ahorn        | <i>Acer campestre</i>    |
| Birke (*)         | <i>Betula pendula</i>    |
| Hain-Buche (*)    | <i>Carpinus betulus</i>  |
| Wildapfel         | <i>Malus sylvestris</i>  |
| Vogel-Kirsche (*) | <i>Prunus avium</i>      |
| Mehlbeere         | <i>Sorbus aria</i>       |
| Eberesche         | <i>Sorbus aucuparia</i>  |
| Elsbeere          | <i>Sorbus torminalis</i> |

Die mit „\*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz.

#### **Sträucher**

Berberitze

*Berberis vulgaris*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kornelkirsche       | Cornus mas        |
| Roter Hartriegel    | Cornus sanguinea  |
| Haselnuss           | Corylus avellane  |
| Liguster            | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche  | Lonicra xylosteum |
| Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum     |
| Hunds-Rose          | Rosa canina       |
| Schwarzer-Holunder  | Sambucus nigra    |
| Wolliger-Schneeball | Viburnum lantana  |
| Schlehe             | Prunus spinosa    |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus   |

Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarschaftsrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

## Sonstige Hinweise

### Auffälligkeiten

bei der Bodenbeschaffenheit Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

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. Auf den Schutz benachbarter Grundstücke vor Oberflächenwasser ist besondere Sorgfalt zu legen. Für die Planung der Versickerung des Oberflächenwassers ist ein Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Der festgesetzte Wall an der Nord- und Westgrenze der Gebiete GE 1 und GE 2 ist mit technisch geeigneten Versickerungsanlagen zu kombinieren, die Bemessung der Versickerungsanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grund- wasser (TRENGW) einzuhalten. Bei Einleitung von Niederschlagswas- ser aus befestigten Flächen > 1.000 m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der DinA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu beachten.

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. Auf das Schreiben zum „Klimasensiblen Umgang mit Niederschlagswasser ...“ (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 07.2021) wird verwiesen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Im Zuge der Detailplanung für das Gewerbegebiet sind prüffähige Angaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.

### **Immissionsschutz**

Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

### **Bodenschutz**

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub muss in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### **Erschließung**

Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung im Bereich der Kreisstraße ist auf die Einhaltung des technischen Regelwerkes der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen) zu achten.

### **Umgang mit archäologischen Funden**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

### **Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte

der Gemeinde Westendorf 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 Wolffhardt, Fuchstal, keine Gewähr übernommen werden.  
Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Westendorf, den 08.08.2025

(Siegel)

*Fritz Obermaier*



Fritz Obermaier, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

Dipl. Ing. Architekt + Stadtplaner Johannes Wolffhardt  
Römerkesselstraße 11, 86925 Fuchstal-Asch

Dipl. Ing. Johannes Wolffhardt

*Johannes Wolffhardt*



**Gemeinde Westendorf, Landkreis Ostallgäu  
Entwurf vom 03.03.2025 mit Änderungen vom 04.08.2025**

**Festsetzung durch Textteil**

**Bebauungsplan Gewerbegebiet Westendorf Süd**

## **V E R F A H R E N S V E R M E R K E**

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Westendorf Süd im Bereich des östlichen Ortsrandbereiches des Hauptortes.

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat Westendorf hat in seiner Sitzung vom 23.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Westendorf Süd" beschlossen. Der Lageplan des Architekturbüros Wolffhardt vom 18.03.2022 wurde im Amtsblatt Nr7/22 vom 08.04.2022 veröffentlicht. Die Geltungsbereichsänderung wurde mit der Sitzung vom 01.02.2023 beschlossen und am 17.03.2023 veröffentlicht. Die nochmalige Änderung des Geltungsbereichs wurde mit der Sitzung vom 27.03.2024 beschlossen und am 05.04.2024 veröffentlicht.

### **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 08.03.2023 wurde vom 03.04.2023 – 05.05.2023 im Rathaus der Gemeinde Westendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.gemeinde-westendorf.de](http://www.gemeinde-westendorf.de)) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 17.03.2023 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 04.11.2024 (mit den in der Sitzung vom 06.11.2024 beschlossenen Änderungen) wurde vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 im Rathaus der Gemeinde Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.gemeinde-westendorf.de](http://www.gemeinde-westendorf.de)) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.11.2024 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

### **ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4a Abs. 2 BauGB)**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 03.03.2025 wurde vom 17.06.2025 bis 09.07.2025 im Rathaus der Gemeinde Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.gemeinde-westendorf.de](http://www.gemeinde-westendorf.de)) veröffentlicht.

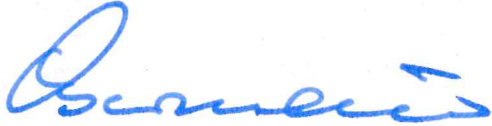
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 06.06.2025 hingewiesen. Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Westendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Westendorf Süd" in der Fassung vom 03.03.2025 mit den Änderungen vom 04.08.2025 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Westendorf, den 08.08.2025

(Siegel)



Fritz Obermaier, 1. Bürgermeister

