- Teil B -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 20
„Gewerbegebiet Nord“
1. Änderung

TEXTTEIL

vom 16.09.2021

geändert am:
02.12.2021

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord"

als Satzung:

A. Inhalt und Geltungsbereich der 1. Änderung

A.1 Inhalt

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 02.12.2021, die zusammen mit nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 02.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 02.12.2021 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" ebenfalls bei.

A.2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des seit 12.08.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord".

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

A.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass für die beantragte Wohnnutzung ein betriebstechnisches Erfordernis besteht. Der Schutz des Eigentums vor Beschädigungen oder Diebstahl zählt dabei nicht als betriebstechnisches Erfordernis.
  Freistehende Einfamilienhäuser oder an Betriebsgebäude angebaute eigenständige Wohnhäuser sind nicht zulässig. Innerhalb der unter Ziffer B.8.2 und B.8.3 genannten sowie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereiche (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen) sind Wohnnutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Vergnügungsstätten, sowie alle sonstigen Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle,
- Einzelhandelsnutzungen,
  mit Ausnahme von Verkaufsflächen / Verkaufsstätten in Verbindung mit einer Hauptgewerbenutzung, z. B. als Werks- oder Lagerverkauf, bis zu einer maximalen Fläche von 100 m²; dabei sind die folgenden Sortimente im Geltungsbereich ausgeschlossen:
  - Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte,
  - Baby- und Kinderartikel,
  - Bastelartikel,

- Blumen,
- Briefmarken,
- Brillen und -Zubehör, optische Erzeugnisse,
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften,
- Devotionalien,
- Drogeriewaren, Parfüms und Kosmetika,
- Elektrogeräte („weiße Ware"), Nähmaschinen und Leuchten,
- Feinmechanische Erzeugnisse,
- Foto und Fotozubehör,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren,
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost,
- Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren,
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf,
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Uhren und Schmuck,
- Unterhaltungselektronik („braune Ware"),
- Wasch- und Putzmittel,
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrungs- und -pflegemittel.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

B.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximalen Werte für Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

GRZ: 0,8
GFZ: 1,6

B.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung

Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen. Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

Zahl der Vollgeschosse: IV (maximal)

Dachform / Höhe:

- Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) unter Beachtung der in Ziffer B.4.4 genannten Festsetzungen mit einer Neigung bis max. 35°,
- Gebäudehöhe maximal 14,70 m.
  Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60 m² Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00 m.

B.2.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

B.2.4 Fixierung der Gebäudehöhen:

Die maximalen Gebäudehöhen gemäß Ziffer B.2.2. werden durch das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt definiert. Unterer Bezugspunkt ist der in jedem in der Planzeichnung (Teil A) durch Planzeichen („Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenlage“) abgegrenzten Bereich der Bauräume für sich der in der Planzeichnung (Teil A) jeweils angegebene feste Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN). Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss eines Gebäudes (bei geneigten Dächern=First; bei Flachdächern=Attika).

Abstandsflächen:
Die in der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

B.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen – ausgenommen Garagen und Nebengebäude – ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten randlichen Flächen mit Pflanzbindung (PFG1 und PFG3). Garagen und Nebengebäude sind stets ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.4 Gestaltung

B.4.1 Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen
Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

B.4.2 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen einschließlich des Sockels darf 2,0 m nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe beträgt 0,2 m. Zur freien Feldflur ist auf einen Sockel zu verzichten. Der Zaun ist in diesem Bereich kleintiergängig mit einem Bodenabstand von 10 cm zu gestalten.

Die randlichen Grundstücksbereiche, für die das Pflanzgebot PFG1 festgelegt ist, sind von der Umzäunung auszunehmen, der Zaun hat hier auf der Innenseite des Grundstücks zu verlaufen.

Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.

B.4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße darf 1,0 m nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

B.4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Bei Sattel- und gegeneinandergestellten Pultdächern müssen beiden Dachhälften die jeweils gegengleiche Dachneigung aufweisen.

Leuchtfarben sowie grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden angebracht oder aufgestellt werden, wenn sie auf die tatsächlichen Nutzungen an der Stätte der Leistung hinweisen.

B.5 Grünordnerische Festsetzungen

B.5.1 Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18915, 18320 und 18300).
- Baufeldfreimachung aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeiten also zwischen Oktober und Februar. Sollte die Baufeldfreimachung während der Brutzeit erfolgen, ist das Vorkommen von Brutplätzen durch Begutachtung durch einen Ornithologen auszuschließen.

B.5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierzu zählen z. B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen,
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2 - 3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem, mineralischem Material)
- Schotterrasen,
- wassergebundene Flächen.

B.5.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen. Darüber hinaus sind die Fassaden der neu entstehenden, gewerblich genutzten Gebäude abschnittsweise zu begrünen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

B.5.4 Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

B.5.5 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Vorgabe zur Pflege:
Strauchpflanzungen, Feldhecken und Säume sind alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.
Bei Alleebäumen ist auf die Herstellung eines Lichtraumprofils zu achten. Die Krone ist so aufzuasten, dass eine gleichmäßige Kronenentwicklung möglich ist.

B.5.6 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (*PFG 1*)
Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Einbindung in das Landschaftsbild – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende Baumhecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 5 m zu pflanzen. Der Heckenzug soll in regelmäßigen Abständen Überhalter enthalten. Der Baumanteil sollte ca. 20 % der Pflanzfläche einnehmen.
Die anzupflanzenden Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste (B.5.6.1) zu entnehmen.

Pflanzgebot 2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 (25a) (*PFG 2*)
Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung
Im Bereich des potenziellen Zubringerweges zum Unterhaltsweg der Bahn soll eine artenreiche Wiese angelegt werden.

Pflanzgebot 3 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (*PFG 3*)
Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes
Gemäß der Einzeichnung des PFG 3 sind freiwachsende Hecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 5 m zu pflanzen. Auf

Grund der angrenzenden Bahnnutzung dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung darf nicht in den Bahnkörper reichen.
Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste (B.5.6.1) zu entnehmen.

Pflanzgebot 4 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (*PFG 4*)
Pflanzungen von Alleebäumen
Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume als hochstämmige Alleebäume im Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen. Die Anpflanzungen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Pflanzmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße dürfen flächengleich auch an andere Stelle des privaten Grundstückes verlegt werden, wobei diese alternativen Pflanzmaßnahmen im Freiflächengestaltungsplan mit konkreter Angabe der Flächengröße und der Baumpflanzungen nachzuweisen sind.
Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste (B.5.6.1) zu entnehmen. Bei den zu pflanzenden Arten sind auch Säulen- und Kugelformen zulässig.

Pflanzgebot 5 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 (25a) (*PFG 5*)
Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung
Entlang der Erschließungsstraße soll eine artenreiche Wiese angelegt werden. Die artenreiche Wiese darf für Zufahrten unterbrochen werden.

B.5.6.1 Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord" (1. Änderung)

Pflanzenauswahl		**Flächen / Maßnahmen**				
		Pflanzgebot 1	**Pflanzgebot 2**	**Pflanzgebot 3**	**Pflanzgebot 4**	**Maßnahme A**
		Heckenzug mit Überhalter	Heckenzug ohne Überhalter	Heckenzug ohne Überhalter	Straßenbegleitende Bäume	Heckenpflanzung mit Überhalter
Großkronige Bäume						
Spitzahorn	*Acer platanoides*				X	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*	X	X		X	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*	X	X		X	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	X	X		X	
Blutbuche	*Fagus sylvatica f. purpurea*				X	
Traubeneiche	*Quercus petraea*	X	X		X	
Stieleiche	*Quercus robur*				X	
Winterlinde	*Tilia cordata*	X	X		X	
Bergulme	*Ulmus glabra*				X	
Mittelkronige Bäume						
Einheimische Obstsorten		X	X		X	X

Vogelkirsche	*Prunus avium*	X	X			X
Mehlbeere	*Sorbus aria*	X	X			X
Sträucher / Hecken						
Feldahorn	*Acer campestre*	X	X	X		X
Hainbuche	*Carpinus betulus*	X	X	X		X
Kornel-kirsche	*Cornus mas*	X	X	X		X
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	X	X	X		X
Hasel	*Corylus avellana*	X	X	X		X
Weißdorn	*Crataegus laevigata*	X	X	X		X
Liguster	*Ligustrum vulgare*	X	X	X		X
Hecken-kirsche	*Lonicera xylosteum*	X	X	X		X
Schlehe	*Prunus spinosa*	X	X	X		X
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	X	X	X		X
Hundsrose	*Rosa canina*	X	X	X		X
Holunder	*Sambucus nigra*	X	X	X		X

B.5.6.2 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Für straßenbegleitende Baumpflanzungen sind ausschließlich Alleebäume mit extraweitem Stand zu verwenden. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben zu pflanzen. Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Sträucher sind als Hecken (Reihenabstand mindestens 1 m, Pflanzabstand 1,5 m) zu setzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind bei größeren Heckenpflanzungen mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat stets in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen. Der Baumanteil der Heckenzüge mit Überhälter sollte 20 % betragen.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde spätestens mit Fertigstellung der Erschließung zu bepflanzen. Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu pflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

B.5.6.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume)

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm.
- Straßenbäume ausschließlich Alleebäume, extra weiter Stand, Stammumfang (STU) 16-18 cm, Kronenansatz 1,80m.

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume)

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12-14 cm. Für die straßenbegleitenden Gehölze sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem, geradem Leittrieb zu verwenden.

Sträucher

- Hohe und mittelhohe Sträucher 2-mal verpflanzt und 60 - 80 cm hoch.
- Niedrige Sträucher 2-mal verpflanzt und 30 - 40 cm hoch.

Grünlandansaat

- Bei Grünlandansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.
- Im Bereich der Maßnahme A ist ein Saatgut vergleichbar mit dem „Schattsaum" von Rieger und Hoffmann zu verwenden. Im Bereich der Pflanzgebote 2 und 5 ist ein Saatgut vergleichbar mit der „Blumenwiese" von Rieger und Hoffmann oder „Wildblumenwiese" von TerraGrün zu verwenden.

Die Versorgungsleistungen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

Vorgabe zur Pflege

- Strauchpflanzungen, Feldhecken und Säume sind alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen. Entlang der Bahnlinie ist darauf zu achten, dass der Bahnkörper nicht bewachsen wird.
- Bei Alleebäumen ist auf die Herstellung eines Lichtraumprofils zu achten. Die Krone ist so aufzuasten, dass eine gleichmäßige Kronenentwicklung möglich ist.

B.6 Maßnahmen zur Kompensation

B.6.1 Ausgleich im Umgriff des Bebauungsplanes

Maßnahme A

Auf den Flurstücken 2798, 2799, 2801 und 2802 ist eine ökologisch hochwertige Hecke zu pflanzen (vgl. Plan interne Ausgleichsmaßnahme). Diese sollte zwei- bis dreireihig sein. Zu den Nachbargrundstücken sind 5 m Abstand zu halten. Auf diesen soll ein Kräutersaum angesät und entwickelt werden. Als Pflanzgut ist autochthones Saatgut vergleichbar des „Schattsaums" von Rieger und Hoffmann zu verwenden. Nur die derzeit als Acker genutzte Teilfläche östlich und südlich des bestehenden Gehölzes wird als Ausgleich herangezogen.
Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt in Summe 2.752 m², was einem Ausgleichswert von 3.101 m² entspricht.
Die Pflanzung sollte lückig in Gruppen erfolgen. Der Abstand der Pflanzen zwischen und innerhalb der Reihe soll 1-1,5 m betragen. Die Pflanzungen erfolgen im Dreiecksverband. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Um eine erhöhte Artenvielfalt zu erlangen sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden, wobei in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art gepflanzt wird.
Als Pflege ist die 2-malige jährliche Mahd vorgesehen. Die Gehölze sollen alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock gesetzt werden. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.

B.6.2 Ausgleich über den Ausgleichsflächenpool

Maßnahme B

Ausgleichsfläche 1 - Südlich Falkenberg - Teil II (Flurstück 1028, TF und 1562, TF)
Die ehemalige, verfüllte Kiesgrube wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im Nordosten der Fläche und südlich derselben befinden sich Gehölze. Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung von intensivem zu extensivem Grünland mit Heckenpflanzungen vorgesehen.
Um die Grasnarbe zu schließen, soll auf der Fläche zunächst die Ansaat einer Grünlandmischung für mäßig trockene Standorte erfolgen. Die Ausmagerung wird durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtransport oder Beweidung herbeigeführt. Nach 2-3 Jahren soll zusätzlich eine Mähgutimpfung mit Material aus der Region (z. B. Mahdgut der mageren Böschung im Westen) durchgeführt werden. Je nach Entwicklung der Fläche soll dann eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Südlich des Weidengebüsches ist eine Pflanzung von Wildsträuchern mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation mit Schwerpunkt Vogelnährgehölze (z. B. Holzapfel, Wildbirne, Schlehe, Holunder usw.) vorgesehen. Die südliche Gehölzböschung wird belassen und dort wird eine Gehölzsukzession zugelassen. Die Gehölze sollen alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock gesetzt werden. Auf der westlichen, extensiven Böschung soll jährlich eine einmalige Mahd

mit Mahdgutabfuhr bzw. Mahdgutimpfung der Wiesenfläche, nicht vor August, erfolgen. Das Weidengebüsch ist alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen und die westliche Ruderalfläche soll bei Bedarf gemäht werden (mit Mähgutabtransport). Alle Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung sind im Steckbrief im Anhang zum Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu finden.

Maßnahme C

Ausgleichsfläche 3 – Flurstück 575

Auf diesem Flurstück wurde eine Extensivierung durchgeführt. Nun ist die zusätzliche Aufwertung durch die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 4.609 m² und die Maßnahme der Extensivierung wurde bereits als Ausgleich verwendet. Mit dem Entwicklungsziel Anlage einer Streuobstwiese auf intensivem Grünland kann insgesamt eine Aufwertung um den Faktor 1,5 erzielt werden, was 6.743 m² entspricht. Demnach verbleiben noch 2.134 m², die für den Ausgleich für das geplante Vorhaben zur Verfügung stehen. Als Pflege ist die ersten 2 bis 3 Jahre eine 2- bis 3-malige Mahd nach dem 1. Juli mit Abtransport des Mahdgutes vorgesehen. Im Anschluss an diese Ausmagerung soll eine jährliche Mahd ab August, ebenfalls mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Die Obstbäume sollen die ersten drei Jahr jährlich mit einem Erziehungsschnitt versehen werden, später nach Bedarf (vgl. Steckbrief im Anhang zum Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes).

Maßnahme D

Ausgleichsfläche 5 – Flurstück 2533 und 1149

Auf diesen beiden Flurstücken wurde eine Extensivierung von Grünland vorgenommen sowie unterschiedliche Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung des Riedweiler- und Überlaufgrabens durchgeführt. Hierzu gehörten der Rückbau der Gewässereinbauten und Anstauungen, Sohlverbreiterungen, Strukturanreicherung durch Störsteine und Wurzelstöcke, Dammabtrag und Uferabflachungen. Weiterhin wurde zwischen den Gewässern eine Retentionsmulde angelegt, ein Auengehölz und eine Feuchtwiese angelegt und die Durchgängigkeit mittels einer rauen Rampe hergestellt. Ein Teil der Fläche wurde bereits für den BP Nr. 6 „Nördlich der Hiltenfinger Straße" als Ausgleich verwendet. Als Pflege ist die 1- bis 2-malige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes nach dem 1. Juli vorgesehen. Im Bereich der Feuchtwiese soll die 1-malige jährliche Ausmahd nach dem 1. Juli mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen nach Bedarf geschnitten, ausfallende Pflanzen sollen ersetzt werden (vgl. Steckbrief im Anhang zum Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes).

Maßnahme E

Ausgleichsfläche 7 – Flurstück 1130, 1131,1136 und 1140

Die als intensives Grünland genutzten Flächen liegen auf teilweise degradierten Niedermoorböden und sollen nun extensiviert werden. Die Flächen liegen westlich der Bahnlinie zwischen Riedweilergraben und Moosbächle. Es ist die Umwandlung

von Intensiv- in Extensivgrünland durch Ausmagerung geplant. Hierzu sollen die Flächen während der ersten zwei bis drei Jahre (je nach Entwicklungsstadium) 2- bis 3-mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes gemäht werden. Nach der Ausmagerungsphase erfolgt eine einmalige Mahd nach dem 1. Juli.

B.7 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

B.7.1 Niederschlagswasser

B.7.1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVKW-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)" zur Versickerung zu bringen.

B.7.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Langerringen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Dies gilt auch für Tropfwasser aus Tiefgaragen.

B.7.2 Abwasser

Bei abwasserintensivem Gewerbe muss die einleitbare Abwassermenge an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche / technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

B.7.3 Wassergefährdende Stoffe

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen / Abtropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an den Schmutzwasserkanal angeschlossen oder mit einer Überdachung versehen werden. Sind die Kanäle nicht ausreichend dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

B.7.4 Müllbehälter

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden. Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl / Holz vorzusehen. Die

Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

B.8 Immissionsschutz

B.8.1 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer sowie Mieter der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z. B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z. B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z. T. erheblichen Geruchsimmissionen.

B.8.2 Bahnverkehr

Laut eigener überschlägiger Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde liegen erst ab einer Entfernung von mehr als 30 Metern östlich von der Bahn keine Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) für die Nachtzeit mehr vor. Aus diesem Grund sind in dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereich Betriebsleiterwohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

B.8.3 Geruchsimmissionen

Das Gewerbegebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Anlieger müssen mit dem Auftreten von Gerüchen aus der südlich befindlichen Putenmast- und Biogasanlage rechnen. Der Immissionswert für Gewerbebetriebe der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL in der Fassung vom 29.02.2008) wird im südöstlichen Teil des Gewerbegebietes überschritten.
Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der Geruchsimmissionen, die von der Putenmast- und Biogasanlage ausgehen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Im dargestellten Bereich sind die unter Kapitel B.1 dieser Satzung näher beschriebenen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig.
Bei Ansiedlung von geruchsemittierenden Nutzungen im Gewerbegebiet ist die Einhaltung des Immissionswertes für Gewerbegebiete auf Grundlage der Gesamtgeruchsbelastung bzw. die Unterschreitung der irrelevanten Zusatzbelastung durch den Bauwerber nachzuweisen.

B.9 Denkmalschutz

Im Norden, Osten und Süden grenzen drei Bodendenkmäler an die überplanten Flächen:

1. Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit. Inv.Nr. D-7-7830-0162.
2. Straße der römischen Kaiserzeit. Inv.Nr. D-7-7830-0098.
3. Römische Villa Rustica. Inv.Nr. D-7-7830-0104.

Die topographische Situation am Rande der Hochterrasse lässt auch im Planungsgebiet selbst weitere Bodendenkmäler vermuten.
Damit sind für alle Bodeneingriffe gemäß Art. 7 DSchG denkmalrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

B.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Baugrundstücken westlich der Erschließungsstraße sind

- Aufschüttungen maximal bis zum höchsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße zulässig und
- Abgrabungen bis maximal zum tiefsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße zulässig.

Auf den Baugrundstücken östlich und südlich der Erschließungsstraße sind

- Aufschüttungen bis maximal 1,50 m über den höchsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße zulässig, in

jedem in der Planzeichnung (Teil A) durch Planzeichen („Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenlage") abgegrenzten Bereich der Bauräume für sich jedoch keinesfalls um mehr als 1,50 m über dem dort in der Planzeichnung (Teil A) jeweils angegebenen festen Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN) und

- Abgrabungen, soweit das natürliche Gelände höher liegt, in jedem in der Planzeichnung (Teil A) durch Planzeichen („Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Höhenlage") abgegrenzten Bereich der Bauräume für sich bis maximal zu dem dort in der Planzeichnung (Teil A) jeweils angegebenen festen Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN) zulässig.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) oder flacher auf das Niveau des natürlichen Geländes, das Niveau der Straßen-/Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße bzw. das Niveau der Oberkante der gemeinsamen Grundstücksgrenze höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Im Bereich zwischen zwei benachbarten Grundstücken darf jedoch stets bis zu dem nach vorstehenden Sätzen dieses Kapitels B.10 zulässigen Niveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden, sofern auf beiden Grundstücken im Bereich der Grenze ein einheitliches Niveau geschaffen wird.

B.11 Stützwände

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind Stützwände bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützmauern auf dem Baugrundstück muss zwischen einzelnen Stützmauern ein Abstand mindestens 2,0 m eingehalten werden. Zur Straßenhinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern grundsätzlich ein Abstand von mindestens 2,0 m in jeder Richtung einzuhalten.

Im Bereich der randlichen privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung (PFG1; PFG3) sind keine Stützwände zulässig.

B.12 Erdwall

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) ist entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung (PFG3), die Ausbildung eines Erdwalles mit einer maximalen Kronenhöhe von 5,0 m, bezogen auf das natürlich anstehende Geländeniveau, gemessen lotrecht im Bereich der jeweiligen Dammkrone, zulässig.

C. Schlussbestimmungen

C.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

C.2 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

D. Textliche Hinweise

D.1 Planzeichnung

Die Planzeichnung (Teil A) ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D.2 Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z. B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, „FCKW-Stoffe" etc.).

D.3 Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z. B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V.m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1,
- DIN EN 752.

D.4 Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

D.5 Grundwasserflurabstand

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschossen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagebehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

D.6 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.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Anhand er Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

D.7 Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

D.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter, Regelwerke etc.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke

können in der Gemeindeverwaltung Langerringen, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Langerringen, 08. Dez. 2021

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, 08. Dez. 2021

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

Siegel