

**- Teil B -**

**Gemeinde Wehringen**  
**Landkreis Augsburg**

---

**Bebauungsplan Nr. 20**  
**„Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“**



# **T E X T T E I L**

**vom 05.06.2012**

**geändert am:**  
**22.10.2013**  
**28.04.2014**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Wehringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, der Art. 6, 79 und 81 BayBO, des Art 3. Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ als Satzung:

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 28.04.2014.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### § 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### § 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (jeweils maximal 1/3). Die Wohnungen sind nur in die Gewerbeeinheit integriert zulässig. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf erst nach Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes erfolgen.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Bereich GE<sub>1</sub> eine bauliche Nutzung für Gewerbebetriebe solange unzulässig, bis für diesen Bereich der Abbau von Kies abgeschlossen ist bzw. der Nachweis erbracht wurde, dass ein wirtschaftlicher Kiesabbau nicht möglich ist.

Bis zum Eintritt dieser Bedingungen sind auf den festgesetzten Gewerbeflächen im GE<sub>1</sub> ausschließlich der Abbau von Kies oder Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

## **§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

## **§ 7 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Im Planbereich des Bebauungsplanes sind Dächer bis zu 30° Neigung zulässig.
- (2) Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (3) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- (4) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind an der Fassade oder auf dem Dach (in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf dem Dach bis max. 1,50 m über den oberen Dachabschluss) generell zulässig.
- (5) Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **§ 8 Einfriedungen**

- (1) Die Höhe der Einfriedung der privaten Flächen gegen den öffentlichen Straßenraum darf 1,20 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.

- (2) Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.
- (3) Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

### **§ 9 Geländemodellierung**

Auf der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand sowie innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am südlichen Rand des Plangebietes ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ein 0,50 m hoher Wall anzulegen.

### **§ 10 Grundwasserschutz**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.
- (2) Bei Betrieben, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Abfließen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein 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.

## § 11 Grünordnung

### (1) **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**

#### (1.1) Handhabung von Maschinen und Baustoffen

Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.

#### (1.2) Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

### (2) **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von zu erwartenden nutzungsbedingten Beeinträchtigungen**

#### Private Grundstücksflächen

#### (2.1) Im Gewerbegebiet ist auf den privaten Grundstücken je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung für öffentliche Flächen nicht zulässig.

#### (2.2) Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

#### (2.3) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### Öffentliche Grünflächen

#### (2.4) Die Grünflächen entlang der neu geplanten inneren Erschließungsanlagen, sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte

te Gestaltungsprinzip, mit standortgerechten Laubbäumen einer Art zu bepflanzen.

### (3) Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

(3.1) Für die Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides*)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*)	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata*)	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

\*) für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*)	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm	

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(3.2) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 3 bis 4-mal verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang (StU) 14 bis 16 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand.

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang (STU) 12 bis 14 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 bis 80 cm

(3.3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

(3.4) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Die Pflanzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Abschluss der Erschließungsarbeiten auszuführen.

(3.5) Pflege und Erhalt

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.



Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

- (3.6) Die öffentlichen Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- (3.7) Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- (3.8) Wasserversickerung  
Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.
- (3.9) Schutz bestehender Gehölze  
Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

#### **(4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche von 1,50 ha nötig. Der Ausgleich kann nur teilweise (0,15 ha) innerhalb des Bebauungsplangebietes auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Bedarf von 1,35 ha erforderlich.

- (4.1) Interne Ausgleichsfläche  
Auf der in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten internen Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Plangebietes (ca. 0,15 ha große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 988, Gemarkung Wehringen) ist als Randeingrünung ein Feldgehölz anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind mit standortge-

rechten heimischen Arten gemäß der unten aufgeführten Artenliste abschnittsweise drei- bzw. überwiegend vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gehölzen, auf Lücke versetzt zu pflanzen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen (erster Schnitt Ende Juli, zweiter Schnitt Ende September). Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die Gehölzpflanzungen ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Heister, 2xv, 150 - 175 cm
- verpflanzte Sträucher 4 Triebe, Höhe bis 100-150 cm

Zur Sicherung der Neupflanzungen gegen Wildverbiss ist um die Flächen ein Wildschutzzaun anzubringen. Der Ausführungszeitpunkt für die Pflanzarbeiten ist von Mitte Oktober bis Mitte Mai zu wählen. Chemischer Pflanzenschutz ist auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

#### *Artenliste Gehölzpflanzungen*

##### Bäume:

Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Pappel	Populus
Weiden	Salix
Hänge-Birke	Betula pendula
Grau-Erle	Alnus incana
Stiel-Eiche	Quercus robur

##### Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

#### *Ausführungszeitpunkt der Pflanzung*

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

#### (4.2) Externe Ausgleichsflächen

##### **Ausgleichsfläche 1 (Teilplan 2)**

(Grundstück Flur Nr. 2503, Gemarkung Wehringen, 0,21 ha)

Auf der Ausgleichsfläche 1 ist zur Abrundung eines benachbarten Biotops (Biotopnummer 7730-1061-002) eine Pfeifengraswiese zu entwickeln. Zur Förderung und Entwicklung der Pfeifengraswiese ist eine Initialpflanzung mit Heublumenansaat bzw. eine Mahdgutübertragung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist ein punktueller Bodenabtrag vorzunehmen und großflächige flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm) anzulegen. Anschließend ist auf der gesamten Fläche Mähgut aus demselben Naturraum aufzubringen. Die gesamte Fläche ist in den ersten Jahren nach der Ansaat ein- bis zweimalig zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 1. Juli durchzuführen ist. Eine Beweidung der Fläche sowie die Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

##### **Ausgleichsfläche 2 (Teilplan 3)**

(Grundstück Flur Nr. 2553, Gemarkung Wehringen, 0,34 ha)

Ausgleichsfläche 2 ist analog zu den festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 zu einer Pfeifengraswiese zu entwickeln.

##### **Ausgleichsfläche 3 (Teilplan 4)**

(Grundstück Flur Nr. 2564, Gemarkung Wehringen, 0,39 ha)

Ausgleichsfläche 3 ist analog zu den festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 zu einer Pfeifengraswiese zu entwickeln.

##### **Ausgleichsfläche 4 (Teilplan 5)**

(Grundstück Flur Nr. 1527, Gemarkung Wehringen, 0,31 ha)

Auf der Ausgleichsfläche 4 ist eine extensive Blumenwiese zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist nach der Herstellung eines Feinplanums die Vegetationsdecke mit gebietsautochthonem Saatgut aus kartierten Biotopen einzusäen und anschließend abzuwalzen. Die gesamte Fläche ist durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu entwickeln und zu pflegen. Das Mähgut ist anschließend abzutransportieren. Alternativ ist auch eine Beweidung der Wiese möglich. Die Beweidung darf nur durch Schafe erfolgen. Die Dauer der Beweidung ist so zu wählen, dass kein kurzrasiger Wiesenbestand mit Trittschäden entsteht. Ebenso ist keine Zufütterung zugelassen.

**Ausgleichsfläche 5 (Teilplan 6)**

(Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 2360, Gemarkung Wehringen, 0,10 ha)

Auf der Ausgleichsfläche 5 sind auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> durch punktuellen Bodenabtrag großflächige flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm) anzulegen. Durch das Aufbringen von Mähgut aus demselben Naturraum ist eine Saatgutübertragung vorzunehmen. Die Mahd ist zweimal jährlich, im Zeitraum von Anfang bis Mitte Juli sowie von Ende September bis Mitte Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist flächig mindestens einen Tag liegen zu lassen und danach ordnungsgemäß zu entsorgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

**§ 12 Immissionsschutz****(1) Gewerbliche Emissionen**

Auf den gewerblichen Bauflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in Summenwirkung die in der Planzeichnung bzw. nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Lärmzone	Emissionskontingent nach DIN 45691	
	$L_{EK}$ Tag (6-22 Uhr)	$L_{EK}$ Nacht (22-6 Uhr)
LZ 1	65,0 dB(A)	50,0 dB(A)
LZ 2	62,0 dB(A)	47,0 dB(A)

Als Bezugsfläche sind die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Es sind folgende Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Richtungssektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
			tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)
A	125	205	0	0
B	205	255	0	0
C	255	300	1	1
D	300	0	2	2
E	0	125	7	7



Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4411750,00$  (Rechtswert); und  $y = 5346535,50$  (Hochwert).

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Das Zusatzemissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert vom „Winkel Anfang“ (= Winkel) bis zum „Winkel Ende“ (<Winkel).

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich zweier Sektoren der Zusatzemissionen zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,ij}$  kommt, so ist das jeweils niedrige Immissionskontingent maßgeblich.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12 im jeweiligen Genehmigungsverfahren nach Baurecht oder BImSchG durch einen Schallschutzsachverständigen. Die Stellungnahme des Sachverständigen ist zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

(2) Wohnungen, Büro- und Sozialräume im Gewerbegebiet

Bei Errichtung der nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt und die nachfolgend genannten Schallpegelwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, sind Einrichtungen/Einbauten vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Einhaltung vorgenannter Innenpegel gewährleisten.

Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

### **§ 13 Parkplätze, Stellplätze**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- (3) Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
- (4) Die Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

#### **§ 14 Werbeanlagen**

- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße darf 80 cm nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

#### **§ 15 Leitungen**

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **§ 15 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Hochfeld, Erweiterung“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 „Gewer-

begebiet Hochfeld“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

### **§ 16 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 Nr. 1 BayBO).

### **§ 17 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **Textliche Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung von Bodendenkmälern gelten folgende Nebenbestimmungen:

1. Der Oberbodenabtrag im Plangebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o. ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern ([http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.



4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wehringen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manfred Nerlinger  
Erster Bürgermeister