

Gemeinde Wehringen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 18
„Gewerbegebiet Hochfeld“

T E X T T E I L

vom 02.03.2010

geändert am:
14.06.2010
23.11.2010

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 Abs. 5, 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. 18 „Gewerbegebiet Hochfeld“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.11.2010.

§ 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 23.01.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Tankstellen, Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht 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 Bebauungsplans 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) 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.
- (4) Einfriedungen müssen zum befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße 2035 einen Abstand von mindestens 4,50 m einhalten.

§ 9 Geländemodellierung

Auf der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen, südlichen und südwestlichen 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 m² 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) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine mindestens 1,0 m hohe geschlossene Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Stauden gemäß Artenliste zu entwickeln. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (2.3) Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.
- (2.4) 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

- (2.5) Auf den in der Planzeichnung entlang der Staatsstraße St 2035 festgesetzten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip Einzelbäume entsprechend Artenliste in für den Straßenraum geeigneten Sorten zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen im unmittelbaren Bereich der Verkehrsflächen müssen Bäume mit einem hohen Kronenansatz Verwendung finden. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (2.6) Die Grünflächen entlang der neu geplanten inneren Erschließungsanlagen, sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte 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 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² 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 gegebenfalls 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 privaten bzw. 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 0,832 ha nötig. Der Ausgleich kann nur teilweise (0,098 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 im Süden des Planareals erfolgen. Darüber hinaus ist ein externer Bedarf von 0,734 ha erforderlich.

Zur Deckung dieses Bedarfs von insgesamt 0,734 ha werden externe Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Wehringen herangezogen. In diesem Zusammenhang werden die Grundstücke Flur Nr. 1492 (4.240 m², zzgl. 6 % Verzinsung) und 2315/1 (1.062 m²), jeweils Gemarkung Wehringen, herangezogen und aus dem Ökokonto zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 18 abgebucht.

Darüber hinaus wird eine 1.784 m² große Teilfläche aus dem Grundstück Flur Nr. 364 dem Bebauungsplan Nr. 18 zugeordnet und

durch folgende Maßnahmen zu einer extensiven Frischwiese naturschutzfachlich aufgewertet:

- punktueller Bodenabtrag und Anlage von großflächigen flachen Seigen (Größe ca. 100 - 300 m², Tiefe 20 - 30 cm),
- Aufbringen von Mähgut aus dem selben Naturraum,
- Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig,
- Mahd zweimal jährlich, im Zeitraum von Anfang bis Mitte Juli sowie von Ende September bis Mitte Oktober,
- das Mähgut ist flächig mindestens einen Tag liegen zu lassen und danach ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf der internen Ausgleichsfläche im südlichen Plangebiet ist eine geschlossene Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind vier- bis fünfreihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m x 1,5 m auf insgesamt mindestens 90 % der Ausgleichsfläche auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

§ 12 Immissionsschutz

Auf den gewerblichen Bauflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in Summenwirkung ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45 691 von 65,0 dB(A) am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und 50,0 dB(A) in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Zusammen mit dem Bauantrag ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45 691 eingehalten werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist dann gegeben, wenn durch den unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher von einem Vorhaben ausgehenden

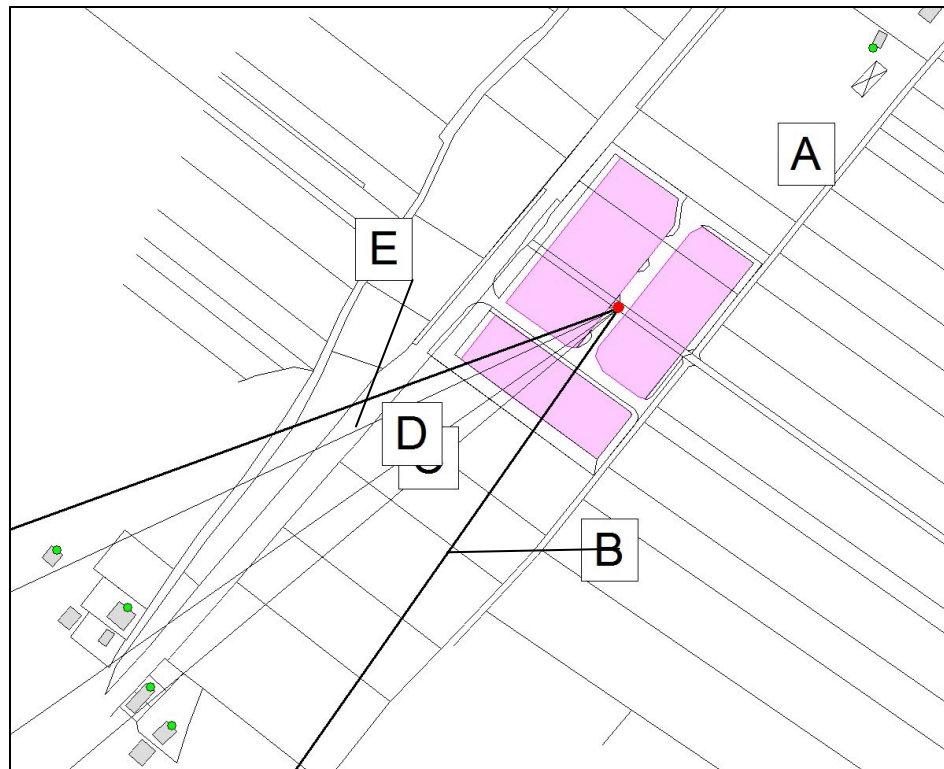
Geräusche an allen maßgebenden Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691 nicht überschritten wird.

Die vorgegebenen Emissionskontingente L_{EK} gelten auch bei Nutzungsänderungen und -erweiterungen innerhalb der jeweiligen gewerblichen Teilfläche.

Für in den in nachfolgendem Plan dargestellten und im folgenden benannten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente ($L_{EK} = L_{EK} + L_{EK,zus}$):

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn °	Ende °	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m ²	
			Tag (6:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 6:00 Uhr)
A	250	215	6	6
B	215	230	0	0
C	230	235	0	0
D	235	245	0	0
E	245	250	0	0



Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten $x = 4411652,09$ und $y = 5346773,00$. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

§ 13 Sichtflächen

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Staatsstraße sind die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2035 ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,70 m beträgt.

§ 14 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 Fassung vom 02.01.2008.
- (2) Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endlagertätigkeiten 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.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße darf 70 cm nicht überschreiten.
- (2) 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.
- (3) Bei der Einfahrt von der Staatsstraße St. 2035 in das Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit den ansässigen Betrieben zulässig, wobei diese nicht innerhalb der 20 m Bauverbotszone liegen darf. Bezüglich der genauen Anordnung und Gestaltung ist die Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erforderlich.

§ 16 Leitungen

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

3. Schlussbestimmungen

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit der 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).

§ 18 In-Kraft-Treten

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

Wehringen, _____

Manfred Nerlinger
Erster Bürgermeister