

**- Teil B -**

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

---

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Industriegebiet Interquell“**



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

**vom 05.06.2012**

**geändert am:**  
**22.10.2013**  
**28.04.2014**  
**05.08.2014**

---

**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. 21 „Industriegebiet Interquell“ 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 05.08.2014.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 GI gekennzeichneten Bereiche werden als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke,

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Bereich GI 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 GI ausschließlich der Abbau von Kies oder Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung für das Industriegebiet ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

- (2) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung dargestellten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dem Baugrundstück zugerechnet werden.

### **§ 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.

### **§ 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 werden.

### **§ 9 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.

### **§ 10 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 Industriegebiet ist auf den privaten Grundstücken je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen auf den in der Planzeichnung dargestellten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angerechnet werden können.

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.

- (2.4) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „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.

### (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, durchgehendem 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, durchgehendem 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 Randeingrünung sowie die innere Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

#### (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 privaten 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 Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Industriegebiet eine Kompensationsfläche von 1,61 ha nötig. Der Ausgleich kann nur teilweise (ca. 0,17 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 1,44 ha erforderlich, wobei 0,6 ha durch Inanspruchnahme einer Ökokontofläche auf der Gemarkung Reinhartshausen kompensiert werden.

- (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. 0,17 ha große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 988, Gemarkung Wehringen) ist als Randeingrünung ein Feldgehölz anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Arten gemäß nachfolgend aufgeführter Artenliste abschnittsweise dreireihig bzw. überwiegend vierreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gehölzen, auf Lü-

cke 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 Wildschutzaun 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 von Bauarbeiten umzusetzen.

#### (4.2) Externe Ausgleichsflächen

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

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

Auf der Ausgleichsfläche 1 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. Zur Saatgutübertragung ist Mähgut aus demselben Naturraum aufzubringen. Die Fläche ist im Zeitraum von Anfang bis Mitte Juli sowie von Ende September bis Mitte Oktober zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist flächig mindestens einen Tag liegen zu lassen und danach ordnungsgemäß zu entsorgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

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

(Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 2521, Gemarkung Wehringen, 0,32 ha)

Auf der Ausgleichsfläche 2 sind auf ca. 3.200 m<sup>2</sup> durch punktuellen Bodenabtrag großflächige flache Seigen (Größe ca. 100 - 300 m<sup>2</sup>, Tiefe 20 - 30 cm) anzulegen. Zur Saatgutübertragung ist Mähgut aus demselben Naturraum aufzubringen. Die Fläche ist im Zeitraum von Anfang bis Mitte Juli sowie von Ende September bis Mitte Oktober zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist flächig mindestens einen Tag liegen zu lassen und danach ordnungsgemäß zu entsorgen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

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

(Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 2320, Gemarkung Wehringen, Gesamtfläche 3.100 m<sup>2</sup>, 0,26 ha)

Auf der externen Ausgleichsfläche mit der Flur Nr. 2320 ist eine Fläche von 2.600 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche von 3.100 m<sup>2</sup> - Schutzstreifen entlang der Kreisstraße 500 m<sup>2</sup>) als auentypischer Mager- und Trockenstandort zu entwickeln. Im Bereich des Schutzstreifens entlang der Straße ist aufgrund des Nährstoffeintrages eine Brachfläche zu entwickeln. Auf der gesamten Fläche von 2.600 m<sup>2</sup> ist der Oberboden bis hin zum Kies-Rohboden abzutragen. Das gesamte Aushubmaterial ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen oder an anderer Stelle weiter zu verwenden. Zu den umliegenden Ackerflächen ist ein 5 m breiter Pufferstreifen als Brachfläche mit sporadischer Mahd freizuhalten. Die Ansaat des Rohbodenstandortes ist durch Mahdgutübertragung von nahegelegenen Trockenrasen aus dem Wertachtal vorzunehmen. Der entstehende Trockenrasen ist einmal jährlich in einer Herbstmahd mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

**Ausgleichsfläche 4 (Teilplan 5)**

(Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 2511, Gemarkung Wehringen, anrechenbar 0,16 ha)

Das Flurstück 2511 (Gesamtgröße 0,32 ha) ist entsprechend der Biotopkartierung Flachland als "Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache" mit der Biotopnummer 7730-1062-001 ausgewiesen. Aufgrund der fehlenden Nutzung ist eine Tendenz zur Ruderalisierung zu beobachten. Als Pflegemaßnahme ist die Fläche in den ersten Jahren zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt dabei ab 1. Juli. Langfristig ist die Wiese einmalig im Jahr (ab 1. Juli) zu mähen.

**§ 11 Immissionsschutz**

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	64,0 dB(A)	49,0 dB(A)
LZ 3	62,0 dB(A)	47,0 dB(A)

Als Bezugsfläche sind die als Industriegebiet 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 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 die Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  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 Stellung-

nahme des Sachverständigen ist zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

### **§ 12 Parkplätze, Stellplätze**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der in der Planzeichnung als Industriegebiet dargestellten Flächen zulässig.
- (3) Die für die industrielle 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.

### **§ 13 Werbeanlagen**

- (1) Im Bereich der Fassaden ist unterhalb der Attika die Anbringung höchstens einer Werbetafel je Windrichtung in einer Größenordnung von maximal 6 m (Höhe) x 12 m (Breite) zulässig. Die Werbeanlagen dürfen dabei nicht über den Dachabschluss hinausragen.
- (2) Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

### **§ 14 Leitungen**

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

### 3. Schlussbestimmungen

#### § 15 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).

#### § 16 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.

### **Altablagerungen, Altlasten und Altstandorte**

Dem bestehenden Altlastenverdacht für Teilbereiche des Plangebietes (Flur-Nr. 984 der Gemarkung Wehringen) ist durch Erstellung einer Historischen Erkundung und einer Orientierenden Untersuchung nachzugehen. Hierfür vorzunehmende Bodenaufschlüsse sollen einer groben vertikalen und lateralen Abgrenzung von ggf. anzutreffenden Auffüllbereichen innerhalb des Plangebiets dienen und eine erste Abschätzung des möglicherweise vorhandenen Schadstoffinventars ermöglichen.

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Plangebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und eventuell erforderliche Maßnahmen zur (nutzungsorientierten) Gefahrenabwehr für Schutzgüter uneingeschränkt möglich bleiben. Für das Grundstück Flur-Nr. 984 der Gemarkung Wehringen ist rechtzeitig vor der Bebauung eine Entlassung aus dem Altlastenkataster zu erwirken oder ein baubegleitend umzusetzender Sanierungsplan zu vereinbaren.

**Wehringen, 05.08.2014**

---

**Manfred Nerlinger**  
**Erster Bürgermeister**