

- Teil B -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 17
„Östlich der St 2035“
1. Änderung

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 10.03.2022

geändert am:
14.07.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 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. 17 „Östlich der St 2035“

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 14.07.2022, die zusammen mit nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 14.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 14.07.2022 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ ebenfalls bei.

A.2 Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des seit 27.01.2015 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

A.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der am 23.06.2021 gültigen Fassung.

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, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten.

B.2 Maß der baulichen Nutzung

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

B.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

B.3.1 Im Änderungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

B.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.

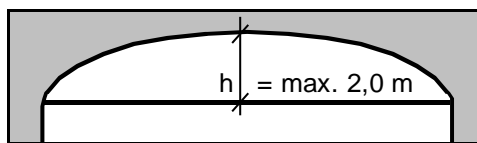
Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen – ausgenommen Garagen und Nebengebäude – sowie offene Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten randlichen privaten Grünflächen. Garagen und Nebengebäude sind stets ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.3.3 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten zu beachten.

B.4 Gestaltungsfestsetzungen

B.4.1 Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer als Satteldächer bis zu 30° Neigung und Tonnendächer mit einer Bogenhöhe von maximal 2,0 m über der Trauflinie zulässig.



B.4.2 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

B.4.3 Leuchtfarben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

B.4.4 Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

B.5 Einfriedungen

B.5.1 Die gewerblichen Grundstücke sind zur Staatsstraße St 2035 hin tür- und torlos einzufrieden.

B.5.2 Die Höhe der Einfriedung der privaten Flächen gegen den öffentlichen Straßenraum darf einschließlich des Sockels 1,20 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Die Ausbildung eines Sockels ist nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante der Einfriedung und angrenzender Bodenoberkante muss ein Freiraum von mindestens 10 cm verbleiben.

B.5.3 Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

B.5.4 Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze errichtet und mit einer 2- bis 3-reihigen Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen vor- und hinterpflanzt werden.

B.6 Grundwasserschutz

- B.6.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen“.
- B.6.2** Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- B.6.3** Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-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.

B.7 Grünordnung

B.7.1 Allgemeine Festsetzungen

- B.7.1.1** Auf den privaten Grundstücken ist 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.
- B.7.1.2** Auf den privaten Grundstücksflächen ist entlang der Staatsstraße St 2035 eine mindestens 1,0 m hohe geschlossene Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- B.7.1.3** Auf den privaten Grünflächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen ist unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Gehölze eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 90 % der Streifenlänge auszuführen. Für die Randeingrünung sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu

verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Die Länge der einzelnen Abschnitte darf dabei maximal 20 m betragen. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Auf der Ostseite des Änderungsgebietes ist dabei gegenüber des außerhalb des Änderungsgebietes angrenzenden Gleiskörpers der Bahnstrecke Augsburg-Buchloe bei der Pflanzung von Bäumen ein Mindestabstand einzuhalten, der sich aus der Endwuchshöhe der Gehölze und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m ergibt.

- B.7.1.4 Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.
- B.7.1.5 Grundsätzlich sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Die privaten randlichen Grünflächen können hierbei angerechnet werden.
- B.7.1.6 Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- B.7.1.7 Die privaten Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

B.7.2 Öffentliche Grünflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten Laubbäumen einer Art zu bepflanzen.

B.7.3 Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

- B.7.3.1 Für Anpflanzungen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia in Arten	Linde
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

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

B.7.3.2 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 20 - 25 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL).

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 18 – 20 cm.

Bei Verwendung in Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Hochstämme 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 20 – 25 cm.

Sträucher:

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

B.7.3.3 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

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

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

B.7.3.4 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

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

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

B.7.3.5 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.

B.7.3.6 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

B.7.3.7 Schutz bestehender Gehölze

Der vorhandene Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

B.7.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 dargestellte interne Ausgleichsfläche (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächengröße ca. 0,49 ha) ist mit dem Faktor 1 auf eine externe Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Langerringen zu verlagern und der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 planungsrechtlich zuzuordnen.

Die zu erwartenden, zusätzlichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im Süden des Änderungsgebietes auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,71 ha nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt

werden, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ verbindlich zugeordnet werden. Hierzu stehen folgende Flächen im Gemeindegebiet der Gemeinde Langerringen zur Verfügung:

Externe Kompensationsfläche 1 (Flur Nr. 1570/2, Gemarkung Schwabmühlhausen, ca. 470 m²; Teilplan 2):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 1570/2 (Gemarkung Schwabmühlhausen) zur Verfügung, welches sich an der Bahnüberführung zum Baggersee in einer Entfernung von rd. 6,1 km südwestlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Auf der in Teilplan 2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 0,05 ha eine extensive Mähwiese und die Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen vorzusehen.

Maßnahmen:

- A1 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- A2 - Entwicklung von 4 naturnahen, standortgerechten Heckenstrukturen mittlerer Standorte (Gehölzinseln) mit einer Flächengröße von je etwa 50 m² durch Pflanzung. Verwendung von ausschließlich Sträuchern aus autochthonen Herkunftsgebieten der Artenliste. Strauchpflanzung 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzenabstand 1,3 m). Pflanzqualität mind.: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Wildschutzzaun (bzw. Verbisschutz) optional. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen und Feldwege dürfen durch die Gehölzpflanzungen (z.B. durch Überwuchs) nicht beeinträchtigt werden.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche (A1) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mähgutes. Mind. 5 Schröpf-schnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen (A2) außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittsweisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche). Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Ausführungszeitpunkt der Maßnahmen:

Die Ansaat (A1) ist im Jahr der Aufnahme neuer Nutzungen auf der Eingriffsfläche (Gewerbegebiet) umzusetzen, die Gehölzpflanzungen (A2) in der darauf folgenden Pflanzperiode.

Externe Kompensationsfläche 2 (Flur Nr. 370, Gemarkung Langerringen, ca. 4.040 m²; Teilplan 3):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht zudem das Grundstück Fl. Nr. 370 (Gemarkung Langerringen) zur Verfügung, welches sich an der Singold, westlich der „Krautgärten“, in einer Entfernung von rd. 4,2 km südlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Auf der in Teilplan 3 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 0,40 ha eine extensive Feuchtwiese mit der Anlage eines Saumbereichs entlang der Singold vorzusehen.

Maßnahmen und Pflege:

- A1 - Anlage eines Hochstaudensaumes entlang der Singold (mindestens 5,0 m breiter Streifen)

Umbruch der Fläche und Neuansaat als Hochstaudensaum mit autochthonem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 07 Ufersaum „Hochstaudenflur für den Gewässerrand“). Die Fläche ist alle zwei Jahre im Spätsommer (ab 15. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind generell unzulässig.

- A2 - Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese

Umbruch der Fläche und Neuansaat mit einer autochthonen Feuchtwiesenmischung (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 06; Zusammensetzung: 50 % Kräuter / 50 % Gräser) im Zeitraum März bis Mitte Mai. Die Fläche ist zweimal jährlich ca. Anfang Mai und im Spätherbst (ab 15. September) zu mähen. Eine organische oder mineralische Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Ausführungszeitpunkt der Maßnahmen:

Die Umsetzung der externen Kompensationsfläche 2 (Teilplan 3) hat spätestens eine Pflanzperiode nach Aufnahme neuer Nutzungen auf der Eingriffsfläche (Gewerbegebiet) zu erfolgen.

Externe Kompensationsfläche 3 (Teilfläche Flur Nr. 491, Gemarkung Langerringen, ca. 2.590 m²; Teilplan 4):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht letztendlich auch noch eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 491 (Gemarkung Langerringen) zur Verfügung, welche sich östlich der Burghofweiher in einer Entfernung von rd. 4,6 km südlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Auf der in Teilplan 4 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 0,26 ha extensiv genutztes Grünland mit der Anlage von Gehölzstrukturen im Randbereich vorzusehen.

Maßnahmen:

- A1 - Ausbringen von regionaltypischem, autochthonem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese auf der gesamten Ausgleichsfläche. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- A2 - Entwicklung einer naturnahen, standortgerechten Eingrünung durch Gehölzpflanzung innerhalb eines ca. 5,0 m breiten Streifens entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche. Verwendung von Sträuchern ausschließlich aus autochthonen Herkunftsgebieten gemäß Artenliste. Strauchpflanzung dreireihig (versetzt auf Lücke), Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 60 % der Länge der Ausgleichsfläche. Pflanzqualität mind.: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Wildschutzzaun (bzw. Verbisschutz) optional. Angrenzende öffentliche Feldwege dürfen durch die Gehölzpflanzungen (z.B. durch Überwuchs) nicht beeinträchtigt werden.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche (A1) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mähgutes. Mind. 5 Schröpf-schnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen (A2) außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittsweisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche im Abstand von mindestens 10 Jahren). Die Länge der einzelnen Abschnitte darf dabei maximal 20 m betragen. Erforderlichkeit und Zeitpunkt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
- Sämtliche Neupflanzungen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.
- Ausgefallene Gehölze sind in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- Eventuelle Unratablagerungen auf der Ausgleichsfläche sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Ausführungszeitpunkt der Maßnahmen:

Die Ansaat (A1) ist im Jahr nach Aufnahme neuer Nutzungen auf der Eingriffsfläche (Gewerbegebiet) umzusetzen, die Gehölzpflanzungen (A2) in der darauf folgenden Pflanzperiode.

B.8 Parkplätze, Stellplätze

- B.8.1** Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 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 (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der Fassung vom 07.08.2018.
- B.8.2** Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endlagertätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
- B.8.3** 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.

B.9 Werbeanlagen

- B.9.1** Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße darf eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Freistehende Werbeanlagen dürfen die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten.
- B.9.2** Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Leuchtwerbbeanlagen, die auf die benachbarte Bahnstrecke abstrahlen, sind nicht zulässig.

B.9.3 Bei der Einfahrt von der Staatsstraße St 2035 in das Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit den ansässigen Betrieben zulässig. Bezüglich der Anordnung und Gestaltung ist die Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erforderlich.

B.10 Sichtdreieck

Im Bereich des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtdreieckes darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen in diesem Bereich keine genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

B.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den privaten Baugrundstücken sind

- Aufschüttungen bis maximal 1,0 m über dem natürlich anstehenden Geländeneiveau und
- Abgrabungen, soweit das natürliche Gelände höher liegt, bis maximal zum höchsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße (Unterer Riedweiler) zulässig.

B.12 Leitungen

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

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 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Östlich der St 2035“ (rechtsverbindlich seit

27.01.2015) geändert und insgesamt, auch soweit eine Änderung der Festsetzung nicht erfolgt, durch die vorliegende Fassung der 1. Änderung ersetzt.

C.3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Östlich der St 2035“ 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 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach dem derzeitigen 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 in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 140 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 Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
5. Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

D.8 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

D.9 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

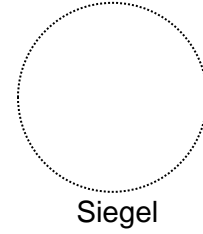
D.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter, Regelwerke etc.

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. 17 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Langerringen, _____

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

