

GEMEINDE LANGERRINGEN



BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 20

"GEWERBEGEBIET NORD"

TEXTTEIL

Augsburg/Langerringen, den 23.07.2015

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg
u.v. Josef Tremel

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen
Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 20.12.2011 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 24.07.2012, folgenden Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" in der Fassung vom 23.07.2015 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Langerringen, bestehend aus den Flurnummern 2789 Teilfl., 3073/3 Teilfl., 3073/2, 2982 Teilfl., 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2801 Teilfl., 2802 Teilfl., 2754 und 2810, alle Gemarkung Langerringen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung vom 23.07.2015 und der Umweltbericht in der Fassung vom 23.07.2015.

Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose der Fa. Accon in 86926 Greifenberg vom 16.09.2014, Bericht Nr. ACB-0914-6646/02, wurden in die Bebauungsplanung eingearbeitet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. des §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Satz 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Darunter fallen auch sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle.

Ebenso unzulässig sind:

- reine Lagerplätze ohne zugehörigen Gewerbebetrieb
- kirchliche Einrichtungen
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Verkaufsflächen sind nur zulässig in Verbindung mit einer Hauptgewerbenutzung, z.B. als Werks- oder Lagerverkauf, bis zu einer maximalen Fläche von 100m²; dabei sind die folgenden Sortimente im Geltungsbereich ausgeschlossen:

- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und -Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms und Kosmetika
- Elektrogeräte ("weiße Ware"), Nähmaschinen und Leuchten
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto und Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen

- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren und Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und -pflegemittel

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-/Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass für die beantragte Wohnnutzung ein betriebstechnisches Erfordernis besteht. Der Schutz des Eigentums vor Beschädigung oder Diebstahl zählt dabei nicht als betriebstechnisches Erfordernis. Freistehende Einfamilienhäuser oder an Betriebsgebäude angebaute eigenständige Wohnhäuser sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

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

GRZ: 0,8

GFZ: 1,6

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

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

Zahl der Vollgeschoße: III (max.)

Dachform/Höhe:

- geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) mit einer Neigung bis max. 35°, Firsthöhe max. 12,00m

- Flachdach, Wandhöhe max. 10,00m

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60m² Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00m.

3.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

3.4 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

Abkürzungen:

OK Oberkante

AK Außenkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Begriffe:

OK RFB EG:

Die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss über dem Gelände darf 20cm über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße betragen.

Firsthöhe:

ab OK RFB EG bis OK Bedachung, gemessen an AK Außenwand.

Wandhöhe:

ab OK RFB EG bis OK Dachfläche (überstehendes Dach) oder bis OK Attika (überstehende Wand), gemessen an AK konstruktiver Außenwand.

Abstandsflächen:

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

4. Gestaltung

4.1 Garagen und Nebengebäude

Ein Grenzanbau von Nebengebäuden an den Außengrenzen ist nicht zulässig.

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

4.2 Einfriedungen

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

Die Grundstücksbereiche für die Pflanzgebote festgelegt sind, sind von der Umzäunung auszunehmen, der Zaun hat auf der Innenseite des Grundstücks zu verlaufen.

Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinaus ragen. Die Buchstabengröße darf 1,0m nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

4.4 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

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

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

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

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Vorgaben für die Bauausführung

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

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

5.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen
dem Gewerbebetrieb verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

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

5.3 Fassaden- und Dachbegrünung

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

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

5.4 Ortsrandeingrünung

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

5.5 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

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

Vorgabe zur Pflege:

Strauchpflanzungen, Feldhecken und Säume sind alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.

Bei Alleebäumen ist auf die Herstellung eines Lichtraumprofils zu achten. Die Krone ist so aufzuasten, dass eine gleichmäßige Kronenentwicklung möglich ist.

5.6 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 private Grünfläche nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 1):

Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebiets und zur Einbindung in das Landschaftsbild – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende Baumhecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 5m zu pflanzen. Der Heckenzug soll in regelmäßigen Abständen Überhälter enthalten. Der Baumanteil sollte ca. 20 % der Pflanzfläche einnehmen.

Die anzupflanzenden Sträucher und Bäume sind der Pflanzliste (Punkt 5.6.1) zu entnehmen.

Pflanzgebot 2 öffentliche Grünfläche nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 2):

Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur Einbindung in das Landschaftsbild

Gemäß der Einzeichnung des PFG 2 sind freiwachsende Baumhecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 10m zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Mindestabstand von 5m zu den Leitungstrassen einzuhalten. Stattdessen ist eine extensive Grünlandfläche mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste (Punkt 5.6.1) zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen
Pflanzgebot 3 private Grünfläche nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 3):

Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebiets

Gemäß der Einzeichnung des PFG 3 sind freiwachsende Hecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 5m zu pflanzen. Auf Grund der angrenzenden Bahnnutzung dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung darf nicht in den Bahnkörper reichen.

Die anzupflanzenden Sträucher sind der Pflanzliste (Punkt 5.6.1) zu entnehmen.

Pflanzgebot 4 private Grünfläche nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 4):

Pflanzung von Alleebäumen

Entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbäume als hochstämmige Alleebäume im Abstand von 5m zu pflanzen. Zufahrten dürfen entsprechend ausgenommen werden.

Die anzupflanzenden Bäume sind der Pflanzliste (Punkt 5.6.1) zu entnehmen. Bei den zu pflanzenden Arten sind auch um Säulen- oder Kugelformen zulässig.

Pflanzgebot 5 öffentliche Grünfläche nach §9 Abs. 1(25a) (PFG 5):

Ansatz einer artenreichen Wiesenmischung

Entlang der Erschließungsstraße soll eine artenreiche Wiese angelegt werden.

Zufahrten dürfen entsprechend ausgenommen werden.

5.6.1 Pflanzliste zum BP Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord"

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen				
		Pflanzgebot 1	Pflanzgebot 2	Pflanzgebot 3	Pflanzgebot 4	Maßnahme A
Großkronige Bäume		Heckenzug mit Überhälter	Heckenzug ohne Überhälter	Heckenzug ohne Überhälter	Straßenbegleitende Bäume	Heckenpflanzung m. Überhälter
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>				X	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X		X	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	X		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>				X	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X	X		X	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>				X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	X		X	
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>				X	
Mittelkronige Bäume						
Einheimische Obstsorten		X	X		X	X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X	X			X
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X	X			X
Sträucher / Hecken						
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X	X	X		X

Bebauungsplan Nr. 20		"Gewerbegebiet Nord"			Gemeinde Langerringen	
Hain- buche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X	X		X
Kornellkir- sche	<i>Cornus mas</i>	X	X	X		X
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X	X	X		X
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X	X		X
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X	X		X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X	X		X
Hecken- kirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X	X		X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X	X	X		X
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	X	X	X		X
Hunds- rose	<i>Rosa canina</i>	X	X	X		X
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X	X	X		X

5.6.2 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

Gehölze:

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

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

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

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

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

5.6.3 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16cm.
- Straßenbäume ausschließlich Alleebäume, extra weiter Stand, Stammum-

Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

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

Sträucher:

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

Grünlandansaat:

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

Die Versorgungsleitungen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

Vorgabe zur Pflege:

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

6. Maßnahmen zur Kompensation

6.1 Ausgleich im Umgriff des Bebauungsplanes

Maßnahme A

Auf den Flurstücken 2798, 2799, 2801 und 2802 ist eine ökologisch hochwertige Hecke zu pflanzen (vgl. Plan interne Ausgleichsmaßnahme). Diese sollte zwei- bis dreireihig sein. Zu den Nachbargrundstücken sind 5m Abstand zu halten. Auf diesen soll ein Kräutersaum angesät und entwickelt werden. Als Pflanzgut ist autochthones Saatgut vergleichbar des "Schattsaums" von Rieger Hoffmann zu verwenden. Nur die derzeit als Acker genutzte Teilfläche östlich und südlich des bestehenden Gehölzes wird als Ausgleich herangezogen.

Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt in Summe 2.752m², was einem Ausgleichswert, von 3.101m² entspricht.

Die Pflanzung sollte lückig in Gruppen erfolgen. Der Abstand der Pflanzen zwischen und innerhalb der Reihe soll 1-1,5m betragen. Die Pflanzungen erfolgen im Dreiecksverband. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Kap. 9). Um eine erhöhte Artenvielfalt zu erlangen sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden, wobei in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art gepflanzt wird.

Als Pflege ist die 2-malige jährliche Mahd vorgesehen. Die Gehölze sollen alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock gesetzt werden. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.

6.2 Ausgleich über den Ausgleichsflächenpool

Maßnahme B

Ausgleichsfläche 1 – Südlich Falkenberg – Teil II (Flurstück 1028, TF und 1562, TF)

Die ehemalige, verfüllte Kiesgrube wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im Nordosten der Fläche und südlich derselben befinden sich Gehölze. Als Entwicklungsziel ist die Umwandlung von intensivem zu extensivem Grünland mit Heckenpflanzungen vorgesehen.

Um die Grasnarbe zu schließen, soll auf der Fläche zunächst die Ansaat einer Grünlandmischung für mäßig trockene Standorte erfolgen. Die Ausmagerung wird durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtransport oder Beweidung herbeigeführt. Nach 2-3 Jahren soll zusätzlich eine Mähgutimpfung mit Material aus der Region (z.B. Mähgut der mageren Böschung im Westen) durchgeführt werden. Je nach Entwicklung der Fläche soll dann eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Südlich des Weidengebüsches ist eine Pflanzung von Wildsträuchern mit Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation mit Schwerpunkt Vogelnährgehölze (z.B. Holzapfel, Wildbirne, Schlehe, Holunder usw.) vorgesehen. Die südliche Gehölzböschung wird belassen und dort wird eine Gehölzsukzession zugelassen. Die Gehölze sollen alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock gesetzt werden. Auf der westlichen, extensiven Böschung soll jährlich eine einmalige Mahd mit Mahdgutabfuhr bzw. Mähgutimpfung der Wiesenfläche, nicht vor August, erfolgen.

Das Weidengebüsch ist alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen und die westliche Ruderalfläche soll bei Bedarf gemäht werden (mit Mähgutabtransport). Alle Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung sind im Steckbrief im Anhang zum Umweltbericht zu finden.

Maßnahme C

Ausgleichsfläche 3 – Flurstück 575

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

Maßnahme D

Ausgleichsfläche 5 – Flurstück 2533 und 1149

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

Maßnahme E

Ausgleichsfläche 7 – Flurstücke 1130, 1131, 1136 und 1140

Die als intensives Grünland genutzten Flächen liegen auf teilweise degradierten Niedermoorböden und sollen nun extensiviert werden. Die Flächen liegen westlich der Bahnlinie zwischen Riedweilergraben und Moosbächle. Es ist die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland durch Ausmagerung geplant. Hierzu sollen die Flächen während der ersten zwei bis drei Jahre (je nach Entwicklungsstadium) 2- bis 3-

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen
Mal pro Jahr mit Abtransport des Mahdgutes gemäht werden. Nach der Ausmagerungsphase erfolgt eine einmalige Mahd nach dem 01. Juli.

7. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

7.1 Niederschlagswasser

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

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

7.2 Abwasser

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

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

7.3 Wassergefährdende Stoffe

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

7.4 Müllbehälter

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

8. Immissionschutz

8.1 Landwirtschaft

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

8.2 Bahnverkehr

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Langerringen
Laut eigener überschlägiger Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde liegen erst ab einer Entfernung von mehr 30 Metern östlich von der Bahn keine Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) für die Nachtzeit mehr vor. Aus diesem Grund sind in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich Betriebsleiterwohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

8.3 Geruchsmissionen

Das Gewerbegebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Anlieger müssen mit dem Auftreten von Gerüchen aus der südlich befindlichen Putenmast- und Biogasanlage rechnen. Der Immissionswert für Gewerbegebiete der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008) wird im südöstlichen Teil des Gewerbegebiets überschritten.

Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit der Geruchsmissionen, die von der Putenmast- und Biogasanlage ausgehen, gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Im dargestellten Bereich sind die unter Punkt 2 dieser Satzung näher beschriebenen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Bei Ansiedlung von geruchsemitierenden Nutzungen im Gewerbegebiet ist die Einhaltung des Immissionswerts für Gewerbegebiete auf Grundlage der Gesamtgeruchsbelastung bzw. die Unterschreitung der irrelevanten Zusatzbelastung durch den Bauwerber nachzuweisen.

9. Denkmalschutz

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

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

Die topographische Situation am Rande der Hochterrasse lässt auch im Planungsgebiet selbst weitere Bodendenkmäler vermuten.

Damit sind für alle Bodeneingriffe gem. Art. 7 DSchG denkmalrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langerringen, den 11.08 2015



I. Bürgermeister Dobler



Hinweise

- **Planzeichnung**
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **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.).
- **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
- **Stauwasser**
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- 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. Lagerbehälter für Heizöl) und
 - die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.
- **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 50kJ/s 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 derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.