

**- Teil B -**

**Gemeinde Langerringen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan Nr. 39**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet Nord“**

**- Entwurf -**

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

**vom 17.02.2022**

**geändert am:**  
**02.06.2022**

---

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

Die Gemeinde Langerringen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 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, folgenden

## **Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“**

als Satzung:

# **A. Allgemeine Vorschriften**

## **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 02.06.2022, die zusammen mit nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Text (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 02.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 02.06.2022 liegt dem Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ ebenfalls bei.

## **A.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ umfasst die Grundstücke FINrn. 2789/1, 2791/1 (tlw.), 2791/2 (tlw.), 2792 (tlw.) und FINr. 2799/15, jeweils Gemarkung Langerringen, nördlich der Straße „Am Römergut“, östlich der Bahnlinie Augsburg – Buchloe (Teilplan 1) und das Grundstück FINr. 1026, Gemarkung Langerringen, im Süden des Gemeindegebietes, südwestlich des Mondscheinhofes (Teilplan 2).

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **A.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

## **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) mit folgenden Änderungen festgesetzt.

#### Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass für die Wohnnutzung ein betriebstechnisches Erfordernis besteht. Der Schutz des Eigentums vor Beschädigungen oder Diebstahl zählt dabei nicht als betriebstechnisches Erfordernis.  
Freistehende Wohnhäuser oder an Betriebsgebäude angebaute eigenständige Wohnhäuser sind nicht zulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereiche (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen) sind Wohnnutzungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Kinos oder kinoähnliche Betriebe.

#### Nicht zulässig sind

- Reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Vergnügungsstätten (soweit es sich nicht um Kinos oder kinoähnliche Betriebe handelt, die ausnahmsweise zugelassen werden können; s. o.) sowie alle sonstigen Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle,
- Einzelhandelsnutzungen mit folgenden Sortimenten:
  - 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,
- 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, Tiernahrungs- und -pflegemittel.

## **B.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **B.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

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

GRZ:	0,8
GFZ:	1,6

### **B.2.2 Gebäudehöhen, Dachform, Dachneigung**

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

Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

Dachform / Höhe:

- Flachdächer oder geneigte Dächer (Sattel-, Pult-, Sheddach) unter Beachtung der in Ziffer B.4.4 genannten Festsetzungen mit einer Neigung bis max. 35°,
- Gebäudehöhe maximal 14,70 m.

Für Siloanlagen, Hochregale und betrieblich bedingte, turmartige Gebäudeteile (von max. 60 m<sup>2</sup> Grundfläche) gilt eine max. zulässige Höhe von 15,00 m.

### **B.2.3** Fixierung der Gebäudehöhen:

Die maximalen Gebäudehöhen gemäß Ziffer B.2.2. werden durch das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt definiert. Unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung (Teil A) angegebene feste Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN). Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss eines Gebäudes (bei geneigten Dächern=First; bei Flachdächern=Attika).

Abstandsflächen:

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

## **B.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Werbeanlagen – ausgenommen Garagen und Nebengebäude – ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten randlichen Flächen mit Pflanzbindung (PFG1, PFG2 und PFG3). Garagen und Nebengebäude sind stets ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **B.4 Gestaltung**

### **B.4.1** Überdachte Lagerplätze bzw. offene Lagerhallen

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

### **B.4.2** Einfriedungen

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

Die randlichen Grundstücksbereiche, für die das Pflanzgebot PFG1 festgelegt ist, sind von der Umzäunung auszunehmen, der Zaun hat hier auf der Innenseite des Grundstücks zu verlaufen.

Die Einfriedungen sind aus Metallgitterzäunen herzustellen.

### **B.4.3** Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabenhöhe darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen die in Ziffer B.2.2 festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

#### **B.4.4** Sonstiges

Die Firstlinie muss parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

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

## **B.5 Grünordnerische Festsetzungen**

### **B.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.

### **B.5.2** Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und mit 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 - 3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem, mineralischem Material)
- Schotterrasen,
- wassergebundene Flächen.

### **B.5.3** Ortsrandeingrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen 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.

#### **B.5.4** Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen 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.

#### **B.5.5** Pflanzgebote

##### Pflanzgebot 1 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (PFG 1)

Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Einbindung in das Landschaftsbild – Gemäß der Einzeichnung des PFG 1 sind freiwachsende Baumhecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes in einer Breite von 3 m zu pflanzen. Der Heckenzug soll in regelmäßigen Abständen Überhalter enthalten. Der Baumanteil sollte ca. 20 % der Pflanzfläche einnehmen.

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

##### Pflanzgebot 2 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (PFG 2)

Pflanzungen von Alleebäumen

Entlang der Erschließungsstraße sind Laubbäume als hochstämmige Alleebäume im Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen. Die Anpflanzungen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden. Die Pflanzmaßnahmen entlang der Erschließungsstraße dürfen flächengleich auch an andere Stelle des privaten Grundstückes verlegt werden, wobei diese alternativen Pflanzmaßnahmen im Freiflächengestaltungsplan mit konkreter Angabe der Flächengröße und der Baumpflanzungen nachzuweisen sind.

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

##### Pflanzgebot 3 auf privatem Grund nach § 9 Abs. 1 (25a) (PFG 3)

Pflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes

Gemäß der Einzeichnung des PFG 3 sind freiwachsende Hecken (Stammbusch) zur Eingrünung des Gewerbegebietes 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 (B.5.6.1) zu entnehmen.

#### **B.5.5.1** Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

Pflanzenauswahl		Flächen / Maßnahmen			
		Pflanzgebot 1	Pflanzgebot 2	Pflanzgebot 3	Ausgleichsfläche (Teilplan 2)
		Heckenzug mit Überhalter	Straßenbegleitende Bäume	Heckenzug ohne Überhalter	Mesophile Gebüsch-/Heckenstruktur
<b>Großkronige Bäume</b>					
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		X		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	X	X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		
Blutbuche	<i>Fagus sylvatica f. purpurea</i>		X		
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X	X		
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>		X		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	X	X		
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>		X		
<b>Mittelkronige Bäume</b>					
Einheimische Obstsorten		X	X		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X			
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X			
<b>Sträucher / Hecken</b>					
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	X		X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	X		X	
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	X		X	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X		X	X
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X		X	X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X		X	X
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X		X	X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	X		X	X
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	X		X	X



Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	X		X	
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	X		X	X

#### B.5.5.2 Vorgaben für die Ausführung und Pflege

##### **Gehölze**

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Für straßenbegleitende Baumpflanzungen 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: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Sträucher sind als Hecken (Reihenabstand mindestens 1 m, 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 Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu pflanzen.

#### B.5.5.3 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) 14-16 cm.
- Straßenbäume ausschließlich Alleebäume, extra weiter Stand, Stammumfang (STU) 16-18 cm, Kronenansatz 1,80m.

##### Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume)

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

##### Sträucher

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

##### Grünlandansaat

- Bei Grünlandansaat ist autochthones Saatgut 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 aufzuastern, dass eine gleichmäßige Kronenentwicklung möglich ist.

## **B.6 Maßnahmen zur Kompensation**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet ein Ausgleichsbedarf von ca. 16.512 WP nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ verbindlich zugeordnet werden. Hierzu steht eine Fläche im südlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Langerringen zur Verfügung.

### **Externe Kompensationsfläche (Flur Nr. 1026, Gemarkung Langerringen, ca. 3.191 m<sup>2</sup>; Teilplan 2):**

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 1026 (Gemarkung Langerringen) zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von rd. 6 km südwestlich des Eingriffs befindet. Die Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

#### Entwicklungsziel:

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch Aushagerung sowie Entwicklung mesophiler Gebüsche und Hecken.

#### Maßnahmen:

- A1 - Aushagerung der Fläche durch zweischürige Nutzung mit dem ersten Schnitt ab 15.06. für die ersten 5 Jahre; danach Schnitt nach 01.07. und zweischürige Nutzung oder alternativ Beweidung nach dem ersten Schnitt.
- A2 - Anpflanzung von mesophilen Gehölzinseln auf einer Gesamtfläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup>. Variierende Breite von ca. 5 - 15 m. Verwendung von ausschließlich Sträuchern aus autochthonen Herkunftsgebieten gemäß Artenliste Ziffer B.5.5.1 (Mindestqualitäten: Sträucher = verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm). Strauchpflanzungen in Reihen bei

Reihenabstand 1,5 m und Pflanzabstand 1,3 m. Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen.

Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche nach Aushagerung (5 Jahre Entwicklung) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September oder alternativ Beweidung durch Schafe) mit Abtransport des Mähgutes.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.
- Die Gehölzinseln sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Die Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Mit der Aushagerung (A1) ist im Jahr der Baufeldfreimachung zu beginnen, die Gehölzpflanzungen (A2) in der darauf folgenden Pflanzperiode.

## **B.7 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **B.7.1 Niederschlagswasser**

B.7.1.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVKW-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.

B.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.

### **B.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.

### **B.7.3 Wassergefährdende Stoffe**

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Abfließen / 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.

### **B.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.

## **B.8 Immissionsschutz**

### **B.8.1 Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung 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 Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Das gleiche gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z. T. erheblichen Geruchsmissionen.

### **B.8.2 Bahnverkehr**

Laut eigener überschlägiger Berechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde liegen erst ab einer Entfernung von mehr als 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 (Teil A) dargestellten Bereich Betriebsleiterwohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

## B.9 Denkmalschutz

Innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmäler:

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.

Für alle Bodeneingriffe ist gemäß Art. 7 DSchG denkmalrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

## B.10 Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den privaten Baugrundstücken sind

- Aufschüttungen bis maximal zum höchsten Punkt der Straßen- / Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße zulässig, jedoch keinesfalls um mehr als 1,50 m über dem in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen festen Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN) und
- Abgrabungen sind, soweit das natürliche Gelände höher liegt, bis maximal zu dem in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen festen Höhenbezugspunkt in m ü. Normal Null (NN) zulässig.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) oder flacher auf das Niveau des natürlichen Geländes, das Niveau der Straßen-/Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße bzw. das Niveau der Oberkante der gemeinsamen Grundstücksgrenze höher bzw. niedriger liegender Nachbargrundstücke zu verziehen.

Im Bereich zwischen zwei benachbarten Grundstücken darf jedoch stets bis zu dem nach vorstehenden Sätzen dieses Kapitels B.10 zulässigen Niveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden, sofern auf beiden Grundstücken im Bereich der Grenze ein einheitliches Niveau geschaffen wird.

## B.11 Stützwände

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind Stützwände bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützmauern auf dem Baugrundstück muss zwischen einzelnen Stützmauern ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Zur Straßenhinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern grundsätzlich ein Abstand von mindestens 2,0 m in jeder Richtung einzuhalten.

Im Bereich der randlichen privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung (PFG1; PFG3) sind keine Stützwände zulässig.

## **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 des Bebauungsplanes Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ wird der Bebauungsplan Nr. 20 „Gewerbegebiet Nord“ (rechtsverbindlich seit 11.08.2015) einschließlich der 1. Änderung hierzu insoweit geändert und insoweit unwirksam, als sich der Geltungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ überschneidet und letzterer abweichende Festsetzungen trifft.

### **C.3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ 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 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://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.

## 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 im Abstand von ca. 100 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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

## **D.8 Fassaden- und Dachbegrünung, Freiflächengestaltung**

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 Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahrens 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.

## **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.



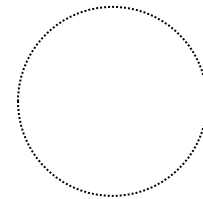
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Langerringen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 39 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Langerringen, \_\_\_\_\_

---

Marcus Knoll  
Erster Bürgermeister



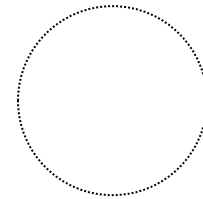
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Marcus Knoll  
Erster Bürgermeister



Siegel