

GEMEINDE HORGAU

Landkreis Augsburg



BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“

MIT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BAUGEBIET – TEIL I (WEST)
„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH BUNDESSTRAßE 10“

SATZUNG

Fassung vom 14.12.2017

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Horgau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“
mit
1. Änderung des Bebauungsplanes
Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ der Gemeinde Horgau gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2017.

Der Bebauungsplan besteht aus der

- Planzeichnung mit dem Teilräumlichen Geltungsbereich 1 (Planzeichnung Bebauungsplan, M 1:1.000) (A1), den Teilräumlichen Geltungsbereichen 2, 3 und 4 (Planzeichnung Ausgleich, M 1: 5.000) (A2, A3 und A4), den Planzeichen (B) – Festsetzungen durch Planzeichen (B1) und Hinweise und nachrichtlich Übernahmen (B2) – und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 14.12.2017
- Satzung (Textliche Festsetzungen (D)) in der Fassung vom 14.12.2017

Beigefügt sind die

- Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 14.12.2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 22.06.2017, LA16-089-G02-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

A PLANZEICHNUNG

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (B1) / HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (B2)

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BAUGEBIET – TEIL I (WEST) „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH BUNDESSTRAÙE 10“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.04.1995).

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 12.04.1995) unverändert fort.

2 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 2 PUNKT 2 BAUGB

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Temporäre Wendeanlage“ und die gemäß Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Temporäre Böschung“ sind nur solange zulässig bis das Gewerbegebiet Richtung Norden erweitert wird. Sobald das Gewerbegebiet Richtung Norden erweitert wird und in diesem Zuge die Erschließungsstraße weitergeführt und entweder ein Anschluss an die Staatsstraße (St 2510), eine endgültige Wendeanlage oder eine Schleifenerschließung umgesetzt wird, wird die „Temporäre Wendeanlage“ zurückgebaut und gem. Planzeichnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Sobald das Gewerbegebiet Richtung Norden erweitert wird und in diesem Zuge die Erschließungsstraße weitergeführt wird, wird die „Temporäre Böschung“ zurückgebaut und gem. Planzeichnung als Gewerbegebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 4.1** Die in der Planzeichnung festgesetzte Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe - WH - und Gesamthöhe - GH -) und die Anzahl der Vollgeschosse gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Folgende Höchstmaße sind zulässig:

- GRZ 0,8
- GFZ 1,8
- VG II (bei gewerblichen Bauten)
- VG III (bei Verwaltungs- und Bürogebäuden)
- WH 11,5 m
- GH 14,0 m

- 4.2** Untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG).

Im GE 1 darf die OK RFB EG, gemessen in der Gebäudemitte, max. +/- 0,5 m über dem neu hergestellten Gelände (Abtrag) liegen.

Im GE 2 muss die OK RFB EG zwischen 478,25 m ü. NN und 478,95 m ü. NN liegen.

- 4.3** Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der obere Wandabschluss bei Flachdächern (inkl. Attika) bzw. die Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern.

- 4.4** Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc. dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe (GH) bis maximal 2,0 m über Oberkante Gesamthöhe überschreiten.

5 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 5.1** Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten die Vorschriften über die offene (o) Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge zulässig sind.

- 5.2** Gebäude über 90 m Gesamtlänge sind durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl zu gliedern. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.
- 5.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Mit Ausnahme von Stellplätzen dürfen außerhalb der Baugrenzen keine baulichen Anlagen (insb. Nebengebäude und Garagen) errichtet werden.
- 5.4** Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Dachformen/-neigungen

Zulässig sind Flachdächer sowie flachgeneigte Pult-, Sattel- und Sheddächer mit einer Dachneigung von bis zu 25°.

6.2 Farbdefinition Dacheindeckungen und Außenwände

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

6.3 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen

- mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten,
- mit greller oder blendender Lichtwirkung,
- die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) dürfen nicht höher als die maximal zulässige Wandhöhe sein. Werbeanlagen, die an Gebäudefassaden angebracht sind, dürfen die Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg abzustimmen und nur nach Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Augsburg zulässig.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Zaunsockel mit einer maximalen Höhe von 0,15 m sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Die Einfriedung im Norden des Gewerbegebietes ist um mind. 0,5 m zur nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zurückversetzt zu errichten.

6.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig. Geländeabgrabungen sind zulässig.

6.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 ERSCHLIESSUNG, STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN

7.1 Die Erschließung des Gewerbegebietes ist ausschließlich über die Von-Holzapfel-Straße zulässig. Sonstige unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße St 2510 sind nicht zulässig.

7.2 Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen direkt anzufahrende Stellplätze oder Lagerflächen sind nicht zugelassen.

7.3 Stellplätze für Personenkraftwagen und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen zu befestigen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Versiegelung aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen geboten ist.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Horgau (Entwässerungssatzung - EWS), in der jeweils aktuellen Fassung, ist anzuwenden.

Das, auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Ist eine natürliche Versickerung nicht möglich, kann das unverschmutzte Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Ist eine Versickerung von einzelnen Flächen aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich, kann das verunreinigte Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

Dem Straßengrundstück der Staatsstraße St 2510 und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Gehölzpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. 8.2) zu entnehmen. Nadelgehölze und Formhecken sind nicht zugelassen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.

9.2 Baum- und Strauchpflanzungen – Artenliste

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende heimische Arten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 -18 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
(Pflanznamen bot./ dt.)

- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Sambucus racemosa* (Traubenholunder)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Comus sanguinea* (Roter Hartriegel)

Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch weitere heimische Baum- und Straucharten gemäß den festgesetzten Pflanzenqualitäten verwendet werden.

9.3 Öffentliches Straßenbegleitgrün

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind gemäß Planzeichnung und gemäß Artenliste (Pkt. 8.2) einseitig Laubbäume, I. Ordnung zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand der Laubbäume untereinander hat 20 m zu betragen. Es ist ausschließlich eine Laubbaumart zu verwenden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Laubbäume im Bereich der „temporären Wendemöglichkeit“ und im Bereich der „temporären Böschung“ sind erst zu pflanzen, wenn die temporäre Fläche gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB rückgebaut wird.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche hat mind. 6 m² zu betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mind. 16 m² betragen und eine Tiefe von mind. 80 cm haben.

9.4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen etc. errichtet werden.

Gemäß Planzeichnung und gemäß Artenliste (Pkt. 8.2) ist eine mind. dreireihige dichte Pflanzung (freiwachsende Hecke) aus Laubbäumen, II. Ordnung und Sträuchern zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand der Laubbäume untereinander hat 10 m zu betragen.

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Temporäre Böschung“

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Temporäre Böschung“ ist als extensive Wiesenfläche mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung anzusäen.

9.5 Private (gewerblich genutzte) Grundstücksflächen

Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche sind als Grün-/Pflanzflächen zu gestalten.

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsbereiche in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone gem. Pflanzliste (Pkt. 8.2) zu erfolgen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.

10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II – Nördlich der St 2510“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Baugebiet – Teil I (West) „Gewerbegebiet nördlich Bundesstraße 10“ sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 7.641 m² bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf den Fl.Nrn. 1151 (TF), 450/1 und 1403 (TF), Gemarkung Horgau, Gemeinde Horgau, nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ausgleichsfläche Teilräumlicher Geltungsbereich 2

Fl.Nr. 1403 (TF), Gemarkung Horgau mit einer Flächengröße von 1.004 m²

Die Herstellungs- sowie Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen haben entsprechend dem Ökokontoflächenkonzept, das derzeit erarbeitet wird, zu erfolgen. Das Ökokontokonzept wird, sobald es fertiggestellt ist, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche Teilräumlicher Geltungsbereich 3

Fl.Nr. 450/1, Gemarkung Horgau mit einer Flächengröße 442 m²

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 2 heimischen Laubbäumen.

*Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
Quercus robur (Stiel-Eiche)*

- Die Fläche ist mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut für uferbegleitende Hochstaudenfluren (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) einzusäen; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 2 g/ m².
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Pflanzmaßnahmen: Die Pflanzung der 2 Hochstämme hat mittig in der Ausgleichsfläche zu erfolgen. Die festgesetzte Pflanzung ist vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Grünland: Vor der Einsaat ist die vorhandene Grasnarbe abzumähen und der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Die Ansaat der Fläche ist als Herbsteinsaat vorzunehmen. Die Mahd hat alle 2 Jahre einschürig im September

zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche Teilräumlicher Geltungsbereich 4

Fl.Nr. 1151 (TF), Gemarkung Horgau mit einer Flächengröße von 6.195 m²

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von 6 heimischen Laubbäumen entlang des östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandweges (Fl.Nrn. 1152 und 1152/6, Gemarkung Horgau). Der mittlere Pflanzabstand beträgt 12 m.

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
Quercus robur (Stiel-Eiche)*

- Anlage einer Flachseige von 30 x 10 m mit Bodenabtrag von ca. 50 cm. Die Uferzonen sind flach auszubilden. Das überschüssige Erdreich ist vollständig von der Fläche zu entfernen
- Umwandlung in Grünland: Die Fläche ist als Feuchtwiese mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% und Anteil Gräser 70%; Ansaatstärke 2 g/ m².

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

Pflanzmaßnahmen: Die festgesetzte Pflanzung ist vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Grünland: Übergangsweise ist nach Beendigung der Ackernutzung der Boden durch Ansaat insbesondere mit Hafer, welcher vor der Samenreife geerntet wird, auszuhagern. Das Saatgut ist unter Einhaltung eines doppelten Reihenabstandes auf die Fläche aufzubringen. Während der Aushagerungsphase (ca. 2 Jahre; Beginn bei Erschließung des Gewerbegebietes) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung erforderlich sein.

Vor der Einsaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Feuchtwiese) ist der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Die Wiesenfläche ist maximal zweischürig pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06 erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE 1	tags $L_{EK} = 62$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB(A)	Flächengröße = 4.395 m ²
GE 2	tags $L_{EK} = 55$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 40$ dB(A)	Flächengröße = 10.756 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	276	109	8,0	8,0
B	109	196	0,0	0,0
C	196	276	5,0	5,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4402382,00$ (Rechtswert); $y = 5363079,00$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad
 Osten 90 Grad
 Süden 180 Grad
 Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Verkehrslärm (Straßenlärm, Schienenlärm) – Passiver Schallschutz:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für die schützenswerten Nutzungen (Büro, Schlaf- und Kinderzimmer): Bei Betriebsleiterwohnungen ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von über 45 dB(A) zur Nachtzeit erforderlich.

GE 1

Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
II	keine aktive Belüftung erforderlich

GE 2

Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
III, IV	aktive Belüftung erforderlich

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 DENKMALSCHUTZ

Von der Augsburger Straße bis zur Bauverbotszone (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) ist auf Bodeneingriffe zu verzichten. Stellplätze oder Parkplatzflächen dürfen nur mit einer Überdeckung auf dem Oberboden (Definition Oberboden: Oberkante natürliches Gelände) errichtet werden.

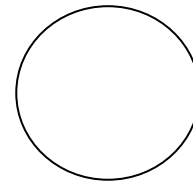
13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am

Horgau, den ____.

.....
Thomas Hafner
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe zu Planungsgebiet befinden sich das Bodendenkmal D-7-7629-0003 „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des o.g. Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

E 2 Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

E 3 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagswasser grundsätzlich erlaubnispflichtig ist. Ausnahmen bestehen in folgenden Fällen:

- Freistellung von der Erlaubnispflicht bei Versickerungen gemäß § 46 Abs. 2 WHG nach Maßgabe der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund (TRENGW)
- Erlaubnisfreie Einleitung in oberirdische Gewässer (Gemeingebrauch) gemäß § 25 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG).

Bei Einhaltung der Voraussetzungen, die sich aus den o.g. Rechtsvorschriften und technischen Regelwerken ergeben, entfällt die wasserrechtliche Gestattungspflicht. Dies ist durch die Fachplaner eigenverantwortlich zu prüfen. Das Ergebnis ist in den Bau-/Entwässerungsanträgen zu vermerken.

Das vorübergehende Zutageleiten, Entnehmen, Absenken und Wiedereinleiten von oberflächennahem Grundwasser zum Zwecke der Bauwasserhaltung stellen erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen gemäß § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar, die einer wasserrechtlichen Zulassung bedürfen.

E 4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

E 5 Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht ist bei der Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

E 6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Arbeiten und Wohnen“ vereinbar.

E 7 Verkehrliche Immissionen (St 2510)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen.

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

E 8 Grundwasser

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

E 9 Abwehrenden Brandschutz

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. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.