
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

BEBAUUNGSPLAN

„Mertinger Straße“

mit Neuaufstellung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Süd“ und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich GEDA“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

geändert am 13.07.2021

Fassung vom 02.03.2021

Projektnummer: 17008

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 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: M.G., M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Ver- und Entsorgung	7
§ 5 Grünordnungsmaßnahmen.....	8
§ 6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
§ 7 Aufschüttungen	10
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 9 Dienstbarkeiten	10
§ 10 Immissionsschutz	11
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	15
§ 12 Bußgeldvorschrift	16
§ 13 InKraftTreten.....	16
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften	17
2. Niederschlagswasser	17
3. Immissionsschutz	18
4. Denkmalschutz.....	18
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Mertinger Straße“

mit Neuaufstellung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Süd“ und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich GEDA“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mertinger Straße“ der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2021. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 02.03.2021, geändert am 13.07.2021 mit:

- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 02.03.2021, geändert am 13.07.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 02.03.2021, geändert am 13.07.2021
- Gutachten: „Bebauungsplan "Mertinger Straße" der Gemeinde Asbach-Bäumenheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange – Planstand 2021“, Bezeichnung: LA10-175-G11-E03-01, Verfasser: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Johann Storr, Augsburg, vom 16.04.2021
- „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben „Bebauungsplan Mertinger Straße“, Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 16.10.2019
- Schlussbericht: „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Bebauungsplanes „Mertinger Straße“ in Asbach-Bäumenheim“, Verfasser: gevas humberg & partner, Dr.-Ing. Christoph Hessel, M.Sc. Julio Vega Pérez, München, vom 19.09.2019

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Industriegebiet (GI)

1. Der in der Planzeichnung mit GI 1a, GI 1b, GI 1c, GI 2a, GI 2b, GI 2c gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässige Nutzungen im GI 1a, GI 1b, GI 1c und GI 2c:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Betriebstankstellen
3. Nicht zulässige Nutzungen im Industriegebiet GI 1a, GI 1b, GI 1c und GI 2c:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - b) Einzelhandelsbetriebe
 - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Hotel- und hotelähnliche Anlagen (Boardinghouse)
 - d) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs.5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären
 - e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - f) Öffentliche Tankstellen
4. Ausschließlich zulässige Nutzungen im GI 2a und GI 2b:
 - a) Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung, sowie die dafür erforderlichen Lagerhäuser und Lagerplätze, inklusive Anlagen zur Forschung, Entwicklung und Prüfung für diese Nutzung
 - b) Betriebstankstellen

(2) Gewerbegebiete (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE 2a gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Allgemein zulässige Nutzungen im GE 2a sind:
 - a) Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung inklusive Anlagen und Nutzungen für Forschung, Entwicklung und Testbetrieb und Ausstellungsräume
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung
 - c) dazugehörige Schank- und Speisewirtschaften

3. Ausnahmsweise zulässig im GE 2a:

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

4. Nicht zulässig im GE 2a:

- a) Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) Vergnügungsstätten
- d) Einzelhandelsbetriebe

(3) Sonstige Sondergebiete (SO)

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebskindergarten“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage zum Gewerbegebiet und der besonderen Funktion als Betriebskindergarten ist die Schutzwürdigkeit dabei gemindert gegenüber allgemeinen Kindergärten. Auf die Belange der Gewerbebetriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeit ist Rücksicht zu nehmen.

2. Zulässig sind:

- a) Anlagen für die Betreuung überwiegend von Kindern von Mitarbeitern von Betrieben im Baugebiet des Bebauungsplans „Mertinger Straße“ wie z. B. Kindergrille, Kindertagesstätte, Kinderhort, Kindergarten mit den erforderlichen Nebenanlagen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl, Grundfläche, Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

- 1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) beträgt 0,8.
- 2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) im sonstigen Sondergebiet (SO Betriebskindergarten) beträgt für Hauptgebäude max. 672 m².
- 3. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im GE 2a, GI 2a, GI 2b und GI 2c beträgt 0,5.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

- 1. Im Gewerbegebiet GE 2a ist eine Gesamthöhe (GH) von 20,0 m zulässig.

2. Im Industriegebiet GI 1a, GI 1b, GI 1c, GI 2a, GI 2b und GI 2c ist eine Gesamthöhe (GH) von 20,0 m zulässig. Ausnahmsweise darf ein Prüfturm im GI 2a oder alt. GI 2b eine Gesamthöhe von 40,0 m aufweisen.
3. Im sonstigen Sondergebiet „SO Betriebskindergarten“ ist eine max. Gesamthöhe (GH) von 7,0 m zulässig.
4. Die gem. § 5 Abs. 3 Ziffer 4 in der privaten Grünfläche G1 zulässigen Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe (GH) von maximal 16,0 m, sonstige bauliche Anlagen eine Gesamthöhe (GH) von maximal 4,0 m nicht überschreiten.
5. Unterer Bezugspunkt
 - a) Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Hauptbaukörper) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses, gemessen in der Gebäudemitte des Baukörpers, dessen Höhe wie folgend festgesetzt wird:

– SO Betriebskindergarten:	405,60 m ü. NHN
– GE 2a:	405,90 m ü. NHN
– GI 1a, GI 1b, GI 1c:	406,65 m ü. NHN
– GI 2a, GI 2b, GI 2c:	406,15 m ü. NHN

Von diesen Höhen ü. NHN darf max. +/- 0,5 m abgewichen werden.
 - b) Für die Höhe sonstiger baulicher Anlagen gilt die Regelung in vorstehend a) ohne Abweichungsmöglichkeit.
 - c) Für die Höhe der Lärmschutzeinrichtung im sonstigen Sondergebiet „SO Betriebskindergarten“ ist der untere Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des Betriebskindertens.
6. Oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt bei sonstigen baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlage (Gebäudeoberkante).

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im SO ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 zulässig.
2. Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im GI 1a, GI 1b, GI 1c, GI 2a, GI 2b, GI 2c und GE 2a zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Bereichen ausschließlich Stellplätze zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB

1. *Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Asbach-Bäumenheim (Entwässerungssatzung – EWS), in der aktuell gültigen Fassung, ist anzuwenden.*
2. Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Gewerbe- und Industriegrundstücken (GI 2a, GI 2b, GI 2c und GE 2a) ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist durch Mulden, Rigolen oder Muldenrigolen herzustellen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat mit einer Regenspende $r_{5/0,2}$ zu erfolgen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den Industriegrundstücken (GI 1a, GI 1b und GI 1c) wird über den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.
Hinweis: 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) einzuhalten.
3. Verschmutztes Niederschlagswasser aus dem gesamten Geltungsbereich ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu vermeiden. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet.

Hinweis: 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. Diese Flächen sind zu überdachen, bzw. auf diesen Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist entsprechend des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu behandeln.

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

§ 5 GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

(1) Stellplätze

Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

(2) Öffentliche Grünflächen

1. Gemäß der Planzeichnung sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Straßen Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen und mit einer extensiven Wiesenansaat zu begrünen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis bis max. 5 m möglich, jedoch unter Wahrung des alleeartigen Charakters.

2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. und II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x verpflanzt, STU 16-18

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Juglans regia (Walnuss)
- Aesculus hippocastanum (Kastanie)

3. In dem in der Planzeichnung eingetragenen Bereich ist eine Lärmschutzwand zulässig (vgl. § 10 Abs. 2)

(3) Private Grünflächen

1. Die privaten Grünfläche G2 ist mit extensiver Wiesenansaat zu begrünen. Die private Grünfläche G1 ist gärtnerisch zu gestalten.

2. Gemäß der Planzeichnung sind auf den privaten Grünflächen Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bis zu 5 m möglich, die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

3. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Gehölzarten und -qualitäten können der nachstehenden Artenliste entnommen werden. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 16-18

- Tilia cordata (Winterlinde)

- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv., STU 12-14

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Acer campestre (Feldahorn)

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv.; STU 12-14 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

4. Im Bereich der privaten Grünfläche G1 sind Werbeanlagen (der Fremdwerbung und Eigenwerbung) innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Bereiche, sowie sonstige bauliche Nebenanlagen, die der Nutzung des Betriebskindergartens dienen (z. B. Spielplatz, Gerätehaus, Pavillon) zulässig. Die Grundfläche (GR) dieser baulichen Anlagen darf insgesamt maximal 150 m² betragen. Weiter sind in den, in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten Bereichen, Stellplätze zulässig.

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Sämtliche Pflanzungen in den öffentlichen sowie privaten Grünflächen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung der flankierenden Verkehrsflächen folgenden Pflanzperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.
2. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben den Güte- und Standortanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
3. Es ist eine dauerhafte Pflege umzusetzen. Pflanzung, Erhalt und Pflege der Begrünung sind fach- und standortgerecht durchzuführen.

§ 6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Maßnahmen zur Vermeidung:

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu

vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

1. Um Tötungen und Störungen zu vermeiden, ist die Abräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit von 01.03. bis 31.08.
2. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind an Gebäudefassaden, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, vorsorglich bestimmte Vogelschutzgläser zu verwenden. Hierzu zählen u.a. reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen.
3. Der zu erhaltende Baumbestand entlang des östlichen Grabens, ist durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 vor einer Schädigung zu schützen.

§ 7 AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Im Gewerbe- und Industriegebiet, dem Sonstigen Sondergebiet und auf den privaten Grünflächen sind Aufschüttungen zur Herstellung der Gebäude und Außenanlagen (z.B.: Stellplätze, befestigte Flächen und Zufahrten) bis zur Oberkante des jeweiligen FFB EG zulässig.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Der naturschutzfachliche und der artenschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 5,67 ha erfolgt außerhalb des Plangebietes auf den Flurnummern 1623, 1624, 1625 und 1626, Gemarkung Oberndorf a. Lech, Gemeinde Oberndorf a. Lech und wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Mertinger Straße“ zugeordnet.

§ 9 DIENSTBARKEITEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in der Mertinger Straße auf Teilflächen der Fl.Nr. 996/4 und auf Teilflächen der Fl.Nr. 990 (Gemarkung Asbach-Bäumenheim, siehe Planzeichnung) wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
2. 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.
3. Emissionskontingente:

GE 2a	tags $L_{EK} =$	55 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	40 dB(A)	Flächengröße = 20.720 m ²
GI 1a	tags $L_{EK} =$	60 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	45 dB(A)	Flächengröße = 13.183 m ²
GI 1b	tags $L_{EK} =$	63 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	48 dB(A)	Flächengröße = 8.936 m ²
GI 1c	tags $L_{EK} =$	63 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	48 dB(A)	Flächengröße = 17.424 m ²
GI 2a	tags $L_{EK} =$	58 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	43 dB(A)	Flächengröße = 22.584 m ²
GI 2b	tags $L_{EK} =$	55 dB(A)	nachts $L_{EK} =$	40 dB(A)	Flächengröße = 5.177 m ²

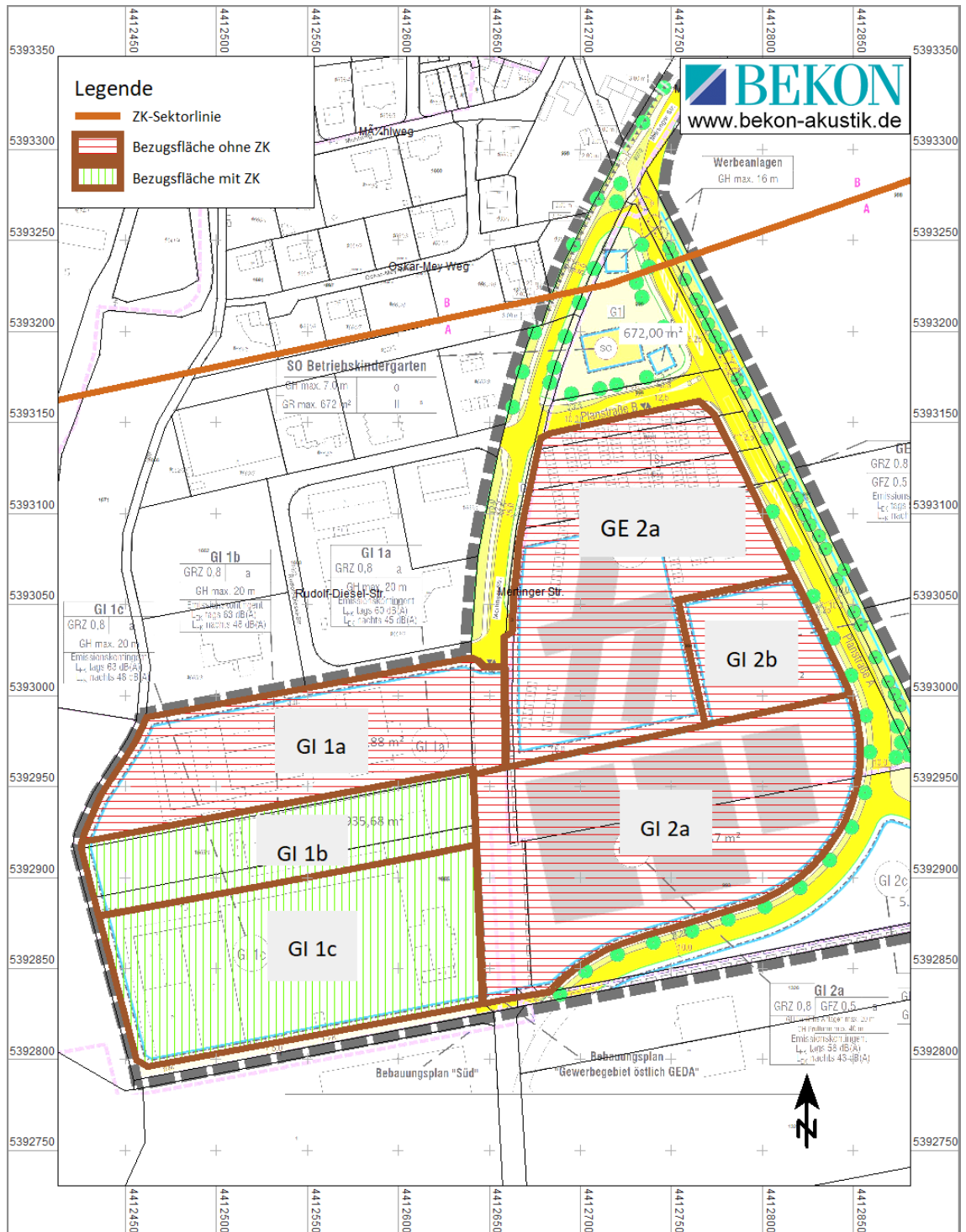


Abbildung 1: Kontingentflächenplan (BEKON)

4. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
5. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
6. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

7. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.
8. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
9. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
10. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ für die Teilfläche GI 1b und GI 1c zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent GI a $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	69	256	4,0	4,0
B	258	69	0,0	0,0

11. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32)
 $x = 633510,81$ (Rechtswert) / $y = 5392419,11$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

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

12. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.
13. 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.
14. *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.*

(2) Schallschutzeinrichtung zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen nach § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

1. Es ist die im Plan eingetragene Lärmschutzeinrichtung (L1) zu errichten. Die Höhe bezieht sich auf die Höhe der Straßenachse der „Alten Meitingen Straße“ im zukünftigen Ausbauzustand. Die Lärmschutzeinrichtungen müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 vom Bundesministerium für Verkehr wie folgt ausgeführt werden:

- Lärmschutzeinrichtung und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.
 - Das Flächengewicht einer Wand an der dünnsten Stelle muss mindestens 40 kg/m² betragen. Ist dies nicht der Fall ist die geforderte Dämmung aufgrund von Prüfungen nachzuweisen.
 - Wände müssen schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
 - Türen, die sich in der Lärmschutzwand befinden müssen ein bewertetes Schall-dämm-Maß von mindestens $R'w = 25$ dB aufweisen und schalldicht eingebaut werden.
 - Die Lärmschutzeinrichtung ist auf der straßenzugwandten Seite absorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06 "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" vom 28.02.2007 auszuführen.
- (3) Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen im Sondergebiet "Betriebskindergarten" nach § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB
1. Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Aufenthaltsräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.
 - Es wird der maßgebliche Außengeräuschpegel (entspricht Außenlärmpegel) im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit $L_a = 70$ dB(A) festgesetzt.
 - Es sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) nur im Erdgeschoss an der Nord- und Ostfassade und im Obergeschoss an der Ostfassade zulässig.
 2. Es ist die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzeinrichtung (L2) vor der Nutzungsaufnahme des Betriebskindergartens zu errichten. Die Lärmschutzeinrichtung und ihre Anschlüsse an andere Bauwerke oder Bauteile müssen den durch die Lärmschutzeinrichtung gehenden, A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern.

Die Lärmschutzeinrichtung muss schalldicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
 3. Die Oberkante von offenbaren Fenstern in den Fassadenflächen des Erdgeschosses (EG) darf eine Höhe von 2,4 m über FFB OK EG nicht überschreiten.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind folgende Dachformen und Dachneigungen für GI 1a, GI 1b, GI 1c, GI 2a, GI 2b, GE 2a und SO Betriebskindergarten:
 - a) Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 - 5 Grad
 - b) Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 6 und 20 Grad
 - c) Sheddächer

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.
2. Gebäude über 100 m Gesamtlänge sind entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung alle 20 m zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 50 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 15 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

(3) Werbeanlagen

1. Auf der privaten Grünfläche G1 ist die Errichtung von zwei Werbeanlagen zulässig (siehe überbaubare Grundstücksfläche im G1 in der Bebauungsplanzeichnung).
2. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
3. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.
4. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.
5. Folgende freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zulässig:
 - a) max. Höhe von 10 m und einer Fläche von jeweils max. 2,5 x 3,5 m = Euroformat
 - b) Parkplatzzufahrtspyloone mit einer Höhe von max. 4,6 m
 - c) Für die Höhenbestimmung gelten die Festsetzungen in § 2 (2) Ziffer 5 und 6 entsprechend.
6. Nicht zulässig für Werbeanlage sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,

- b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

(4) Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen. Bei Maschendraht- und Stabgittereinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

§ 12 BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

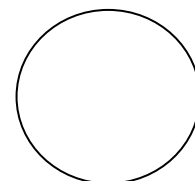
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ersetzt im Überschneidungsbereich den Bebauungsplan „Süd“ sowie den Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich GEDA“.

Ausgefertigt
Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den

.....
Martin Paninka, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

- Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien sowie die ZTV-Lsw 06 können bei der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu den gängigen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.
- Die genannten DIN-Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
- Die genannten DIN-Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 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.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen (siehe § 4 dieser Satzung).

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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.

Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

4.2 Art. 7 Abs.1 BayDSchG

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

4.3 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

4.4 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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.