

---

# SATZUNG

---

## zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht der Gemeinde Asbach-Bäumenheim und Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

#### Satzungspräambel

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 9a und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. des EAG-Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.08.1998 (GVBl. S. 796) folgenden Bebauungsplan als

## SATZUNG

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von der HPC AG Harburg ausgearbeitete Bebauungsplan **Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“** mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 26.04.2005 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan (mit integriertem Grünordnungsplan) besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung mit Umweltbericht.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

### A. 1. Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 Reduziertes Gewerbegebiet (GEred) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe
- nichtstörende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Ausnahmen
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### 1.2 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig im GE 4 sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise im GE zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

#### 1.3 Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

Im GI 1, 2, 3, 4 und 5 sind zulässig :

- Gewerbebetriebe aller Art, die in anderen Gebieten unzulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmen nach § 9 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.4 Flächenbezogener Schalleistungspegel für GEred, GE und GI (Schutz vor Gewerbelärm)

Auf den Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschreiten:

Teilfläche	L <sub>WA</sub> – Werte	
	Tagsüber	Nachts
GEred	59 dB(A)/m <sup>2</sup>	37 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 4	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	62 dB(A)/m <sup>2</sup>	57 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 2	65 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 3	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 4	60 dB(A)/m <sup>2</sup>	50 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 5	62 dB(A)/m <sup>2</sup>	57 dB(A)/m <sup>2</sup>

Der maßgebliche Immissionsort IO 1A befindet sich auf der Südseite des Gebäudes der Mertinger Straße 23.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile an der Wohnnachbarschaft nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und ungehinderter Schallausbreitung. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen* sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbe- und Industriegebietsflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Auf der reduzierten Gewerbegebietsfläche sind Wohnnutzungen in schallschutztechnisch verträglicher Weise nach dem Gewerbebestand auszurichten. Ein Gewerbeunternehmen darf andererseits nur unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der vorhandenen Wohngebäude oder Wohnungen ansiedeln.

Mit dem Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

Ferner ist auch durch Aufnahme in die jeweiligen Kaufverträge dauerhaft sicherzustellen, dass in den errichteten Wohngebäuden nur Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal wohnen darf und dass eine Veräußerung der Betriebe nur in der Gesamtheit (Produktionsstätte und Betreiberwohnung) erfolgen darf. Eine getrennte Veräußerung des Betriebes von Betreiberwohnung ist nicht zulässig. Diese Regelung ist im Grundbuch einzutragen.

1.5 Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Folgende Funktionen werden festgesetzt:

- Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bundesstraße mit Anbindungen und Zubringer = Mertinger Straße)
- Flächen für den örtlichen Verkehr
- Private Verkehrsfläche „Einfädelspur Tankstelle“  
Die privaten Verkehrsflächen sind vom Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Private Verkehrsfläche ist nur für Tankstellenverkehr (Abfahrt in Richtung Augsburg) zulässig.
- Flächen für kombinierten Fuß- und Radweg
- Parkstreifen
- Feldweg
- Verkehrsgrünflächen

Innerhalb der Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen des jeweiligen Straßenbaulastträgers zulässig.

Die innerhalb der Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen ausgewiesenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichbehindernden Bebauung und Bepflanzung über 80 cm, gemessen über Straßenoberkante, freizuhalten.

Die Verkehrsgrünflächen entlang der B2 sind tür- und torlos einzufrieden.

Der Bundesstraße darf kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

**A. 2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl sowie Baumassenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Zulässige Traufhöhe gemäß Einschrieben im Plan.

Zulässige Traufhöhe im GE 4 nördlicher Teil, GI 3 und GI 1:

max. 8,50 m

Zulässige Traufhöhe im GE 4 südlicher Teil, GI 4, GI 5 und GI 2:

max. 12,00 m

Zulässige Traufhöhe im GEred:

max 6,50 m

gemessen wird:

- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Straße in der Geländemitte und Oberkante Dachkonstruktion
- bei geneigten Dächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Straße in der Geländemitte in dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion.

Ausnahme ist im GI 1 und GI 5 im Bereich der geplanten Tankstelle ein Pylon mit einer Höhe von 25 m über OK Gelände zulässig.

2.3 Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen von Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
Hiervon ausgenommen sind Aufzugsanlagen und Schornsteine sowie ein Pylon auf dem Tankstellengelände.

**A. 3 Nutzungsschablone**

In der Nutzungsschablone werden die Festsetzungen für jeweilige Bauquartiere dargestellt, wie:

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Geschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Baumassenzahlen
- Bauweise
- Dachform / Dachneigung
- Wandhöhe
- flächenbezogener Schalleistungspegel

**A. 4 Bauweise, Baugrenzen: (§ 22 BauNVO)**

a = Abweichende Bauweise, d.h. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig. Diese Gebäude sind dann jedoch baugestalterisch (durch Vor- und Rücksprünge von Bauteilen von mind. 2 m in der Tiefe) oder durch Begrünung alle 25 m zu gliedern.

O = offene Bauweise, d.h. Gebäude bis max. 50 m Länge sind zulässig.

**A.5 Verkehrsordnung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

5.1 Die öffentlichen Parkierungsflächen sind für den ruhenden öffentlichen Verkehr durch den Baulastträger anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die dargestellten Baumstandorte sind mit einer offenen Baumscheibe von mindestens 5,0 x 2,5 m anzulegen.

5.2 Innerhalb der dargestellten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind jegliche Anbindungen an die Flächen für den überörtlichen bzw. örtlichen Verkehr untersagt.

5.3 Die dargestellten Sichtflächen von 3,0 x 110 m sind von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm Höhe freizuhalten.

**A. 6 Hauptversorgungsleitungen**

Die dargestellten Hauptversorgungsleitung (Gashochdruckleitung DN 150 der Erdgas Schwaben weist einen Schutzstreifen von 2,50 m rechts und links der Achse auf. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist keine Bebauung und Bepflanzung zulässig. Bei einer Überbauung der privaten Verkehrsfläche ist eine vertragliche Vereinbarung mit der EGS erforderlich.

**A. 7 Grünordnung / Landschaftspflege:** (§ 9 Abs.1, Nr. 25b und 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zur Umsetzung von Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege ist die Anlage von folgenden Grünflächen erforderlich:

7.1.1 Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung" (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässig sind Bepflanzungen.

Baulichen Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig, mit Ausnahme der durch Bandierung dargestellten Lärmschutzwälle.

7.1.2 Private Grünfläche "Baugebietseinbindung" (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger und eingegrünter Bauweise auf einem maximalen Anteil von 30 % der dargestellten Flächen zulässig.

7.1.3 Öffentliche Grünfläche "Mulden-Rigolensystem" (nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB))

Innerhalb dieser Flächen sind wasserabführende Mulden mit darunter liegenden Rigolen zur Aufnahme und Versickerung des anfallenden Regenwassers zulässig.

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen jeder Art.

Sämtliches unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke (Einzelbauvorhaben) muss im Gewerbe- und Industriegebiet in dieses Mulden-Rigolensystem eingeleitet werden.

Sofern technisch möglich, ist auch eine breitflächige Versickerung erlaubt. Niederschlagswasser aus Dachflächen kann auch in Rückhaltebecken oder Sickermulden geleitet werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnungen über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

**7.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist die Anlage folgender Ausgleichsflächen erforderlich (siehe Texteintrag in der Planzeichnung):

A 1 : Anlage eines Feuchtbiotops

A 2: Anlage einer Streuobstwiese

A 3: Anlage eines Feuchtbiotops

A 4: Anlage einer Biotopstruktur

Diese Maßnahmen im einzelnen wie folgt festgesetzt:

### 7.2.1 **Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage eines Feuchtbiotops**

- a) Ziel: Anlage, Entwicklung und Unterhaltung eines großflächigen extensiven Feuchtbiotops
- b) Zulässigkeit: Nicht zulässig sind bauliche Anlagen und Zäune jeder Art. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- c) Maßnahmenbeschreibung: Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines periodisch wasserführenden Grabens in Erdbauweise mit sanften, seitlichen wasserhaltenden Mulden und höher gelegener Feuchtwiese, punktueller Bepflanzung mit Roterlen, im Sinne der schematischen Planzeichnung. Mulden und Feuchtwiese sollen durch einmalige Mahd / Jahr der gelenkten Eigenentwicklung überlassen werden. Weitere Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
- d) Unterhaltungsmaßnahmen:
- Einmalige Mahd der Feuchtwiesenbereiche nach Aussamen der Hochstauden mit Abfuhr des Mähguts.
  - Großgehölze: nach Erreichen des Endwuchses ca. alle 15 Jahre auf Stock setzen.
  - Seggenbestände: Mahd in Abständen von ca. 5 Jahren im Winterhalbjahr
  - Entfernen des Mähguts
  - Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige und gleichgroße innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- e) Baulastträger: Gemeinde Asbach-Bäumenheim
- f) Zeitliche Realisierung: Maßnahme ist im Zuge des Baus der Südumgehung realisieren.

### 7.2.2 **Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Streuobstwiese**

- a) Ziel: Anlage einer siedlungsnahen, extensiven Streuobstwiese
- b) Zulässigkeit: Nicht zulässig sind bauliche Anlagen und Zäune jeder Art. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- c) Maßnahmenbeschreibung: Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von heimischen Obstbaumhochstämmen im Sinne der schematischen Planzeichnung.
- d) Unterhaltungsmaßnahmen:
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
  - Kronenschnitt nach Erfordernis
  - 1- bis 2-malige Mahd der Wiese mit Abfuhr des Mähgutes
- e) Baulastträger: Gemeinde Asbach-Bäumenheim
- f) Zeitliche Realisierung: Maßnahme ist im Zuge des Baus der Südumgehung realisieren.

### 7.2.3 **Ausgleichsmaßnahme A3: Anlage eines Feuchtbiotops**

- a) Ziel: Anlage eines Feuchtbiotops
- b) Zulässigkeit: Nicht zulässig sind bauliche Anlagen und Zäune jeder Art. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- c) Maßnahmenbeschreibung: Ankommendes Regenwasser aus Mulden- Rigolensystem in flachen Gräben mit seitlichen, flachen Mulden versickern bzw. aufstauen. Initialbepflanzung mit wassernahen Stauden und Gräsern, wie Seggen, Rasenschmielen etc. Strauchbepflanzung mit wasserliebenden naturnahen Gehölzen.

- d) Unterhaltungsmaßnahmen:
- selektive Mahd nach Erfordernis (mit Abfuhr des Mähguts)
  - Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige und gleichgroße innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- e) Baulastträger: Gemeinde Asbach-Bäumenheim
- f) Zeitliche Realisierung: Maßnahme ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes.

#### **7.2.4 Ausgleichsmaßnahme A4: Anlage einer Biotopstruktur**

- a) Ziel: Anlage einer Biotopstruktur im Übergang von feuchten, grundwasser-nahen Standorten zu flächigen, naturnahen Gehölzbeständen.
- b) Zulässigkeit: Nicht zulässig sind bauliche Anlagen und Zäune jeder Art. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- c) Maßnahmenbeschreibung:
- Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines periodisch wasserführenden Grabens in Erdbauweise mit sanften, seitlichen wasserhaltenden Mulden und höher gelegener Feuchtwiese, punktueller Bepflanzung mit Roterlen, im Sinne der schematischen Planzeichnung. Mulden und Feuchtwiese sollen durch einmalige Mahd / Jahr der gelenkten Eigenentwicklung überlassen werden. Weitere Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.
  - Flächige Anpflanzung von Gehölzbeständen mit naturnahem Artenspektrum.
- d) Unterhaltungsmaßnahmen:
- Einmalige Mahd der Feuchtwiesenbereiche nach Aussamen der Hochstauden mit Abfuhr des Mähguts.
  - Großgehölze nach Erreichen des Endwuchses alle 15 Jahre auf Stock setzen.
  - Seggenbestände Mahd in Abständen von ca. 5 Jahren im Winterhalbjahr
  - Entfernen des Mähguts
  - Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige und gleichgroße innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
- e) Baulastträger: Gemeinde Asbach-Bäumenheim
- f) Zeitliche Realisierung: Maßnahme ist im Zuge des Baus der Südumgehung realisieren.

Die Maßnahmen A 1 bis A 4 und die dadurch entstehenden Kosten sind ausschließlich den Eingriffen, welche durch das Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“ entstehen, zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind dem LfU, Außenstelle Krumbach, zu melden.

#### **7.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Umsetzung der raumbildenden Ziele der Grünordnung sind folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen erforderlich:

### 7.3.1 Pflanzgebot (für Laubbaumhochstämme und Buschgruppen):

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit Bäumen und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 18-20 cm, Mindestgröße bei Buschgruppen und Sträuchern, 2 x v, 60-100 cm).

Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen, sind grundsätzlich die im benachbarten Laubwald vorkommenden (heimischen) Arten aufgrund ihrer standortüblichen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist grundsätzlich untersagt.

Unter anderem sind folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus fragula</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Wollener Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
lokale Obstbaumsorten, besonders der „Kesseltaler Streifling“	

Anpflanzungen sollen einen Mindestabstand von 3,0 m zu Wasserleitungstrassen aufweisen.

### 7.3.2 Pflanzbindung für Gehölzgruppen:

Die im Plan gekennzeichnete Gehölzgruppe ist dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 5,0 m um die Stämme herum zur Erhaltung der Wurzelbereiche zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 18-20 cm).

## A. 8 Sonstige Festsetzungen:

### 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umringt die Fläche, für die die Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht uneingeschränkt Geltung haben.

### 8.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung und des flächenbezogenen Schalleistungspegels

Die dargestellte Abgrenzung trennt Wandhöhen und flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Einschrieben im Plan.

### 8.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Innerhalb der durch Bandierung und mit VL gekennzeichneten Bereichen wird bei der Einrichtung von Betriebswohnungen empfohlen, nachts schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer) nicht ausschließlich zur Nordfassadenseite hin zu orientieren.

### 8.4 Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Innerhalb der durch Bandierung umrandeten Fläche sind zweckdienlich bauliche Anlagen zulässig. m

### 8.5 Fläche für Erdaufschüttungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB), hier Lärmschutzwall

Innerhalb der durch Bandierung umrandeten Fläche sind Erdaufschüttungen mit unbelastetem Erdmaterial zur Herstellung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von mind. 4,0 m bis zu einer Höhe über Straßenoberkante herzustellen.

Die westlich des Kreuzungsbereiches Anton-Jaumann-Straße / Mertinger Straße dargestellte Aufschüttung ist mit maximal 2,0 m über Straßenoberkante herzustellen.

### 8.6 LR 1-3, mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb der durch Bandierung umrandeten Fläche ist die Verlegung von Leitungen auf privatem Grund vorgesehen oder bereits schon vorhanden. Die Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Träger sind im Rahmen der Kaufverträge abzusichern. Dies gilt für die Verlegung der Leitungen und das Unterhaltungs- und Zutrittsrecht des Begünstigten.

Folgende Leitungsrechte sind festgesetzt:

LR 1 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Asbach-Bäumenheim bzw. deren Rechtsnachfolger für die Einlegung, Betrieb und Unterhaltung eines Abwasserkanals.

LR 2 Leitungsrecht zu Gunsten der EGS bzw. deren Rechtsnachfolger für die Einlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Gashochdruckleitung.

LR 3 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Asbach-Bäumenheim bzw. deren Rechtsnachfolger für die Einlegung, Betrieb und Unterhaltung einer Trinkwasserleitung.

#### **A 9 Zeichnerische Hinweise**

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise gegeben zu:

- Herkunft der digitalen Plangrundlage
- Herkunft der örtlichen Geländeaufnahme
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „An der B 2-II 1. Änderung und Erweiterung“

#### **A 10 Bodendenkmäler**

Da innerhalb des gesamten Geltungsbereiches mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG).

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Schwaben – Klostersgasse 8, 86672 Thierhaupten, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen alle erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: Bayerische Bauordnung (BayBO), Artikel 91

### B.1. Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. Art. 91 Abs.1, Pkt.1 BayBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung:

- Im GE 4 und im Gl 1, 2, 3, 4 und 5 sind zulässig:
  - Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 6°-30°
  - Flachdächer und flachgeneigte Dächer, nur als Gründächer mit mind. 5 cm Substrataufbau
- Bei Wohngebäuden von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind zulässig:
  - Satteldächer 38° - 48°
  - Pultdächer 16° - 22°
  - Flachdächer, jedoch nur als Gründächer mit mind. 5 cm Substrataufbau.
- Im GERed sind zulässig:  
Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 32° bis 42°

#### 1.2 Dachdeckung:

Im GE und Gl:

Die geneigten Sattel- und Pultdächer sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken. Zur Vermeidung von Schwermetalleintrag (Zn, Cu) in Regenwasser sind Zink- und Kupfereindeckungen nur mit einem mindestens 25 µ starkem Polyesterfarbüberzug (Beschichtung) zulässig.

Im GERed:

Die geneigten Satteldächer sind mit roten bis rotbraunen Beton- oder Ziegeldachsteinen einzudecken.

#### 1.3 Gestaltung von Fassadenflächen

- Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbeplankung sind grelle, stark abstrahlende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.
- Im gesamten Geltungsbereich sind ungegliederte, fensterlose Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> zu begrünen, wobei auch architektonische Mittel wie begrünte Gitter, Spanndrähte und dgl. verwendet werden können.

Pflanzenarten.

Unter anderem sind folgende Arten zu verwenden:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Lonicera caprifolium	- Je länger je lieber
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu

#### 1.4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger Fußboden der Gebäude darf max. 50 cm über der fertigen Höhe Straßenrand betragen.

**B. 2. Äußere Gestaltung von sonstigen baulichen Anlagen** (gem. Art. 98 Abs.1 Punkt 3 BayBO)

**2.1 Werbeanlagen:**

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.  
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht und Laserlichtanlagen, wie z.B. auch Sky-beamer.

**2.2 Geländegestaltung:**

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

**B. 3. Gestaltung von Einfriedungen** (gem. Art. 90, Abs.1, Pkt.4 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,0 m Höhe ohne Sockel zulässig. Sie sind abschnittsweise zu begrünen mit Schlingpflanzen (gemäß Ziffer B1.3).

**B. 4. Gestaltung der unbebauten Flächen** (gem. Art. 90 Abs. 1 Pkt. 4 BayBO)

- 4.1 Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf das Klima, den Boden und auf den Wasserhaushalt ist je 5 PKW-Stellplätze bzw. je 1 LKW-Stellplatz ein Laubbaumhochstamm einzupflanzen.
- 4.2 Private und öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.
- 4.3 Zur Durchgrünung der Gewerbebauflächen ist je 500 qm angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.4 Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.
- 4.5 Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen und Nebenflächen erfolgt über das geplante Mulden-Rigolensystem.
- 4.6 Das natürliche Gelände darf nicht durch Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich verändert werden. Es sind Auffüllungen und Abgrabungen von max. 50 cm gegenüber dem Ur Gelände zulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenwasserrückhaltebecken, Rigolen und Lärmschutzwälle.

## **C HINWEISE**

### **C. 1 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)**

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,
2. Verteileranlagen, sowie
3. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
4. Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

### **C. 2 Hinweis zum Auffinden von Altablagerungen**

Beim Auffinden von Altlasten bzw. Altablagerungen im Rahmen der Bautätigkeit ist das Landratsamt Donau-Ries, Abteilung Umweltschutz, sofort zu verständigen.

### **C. 3 Hinweis Baugrund**

Der Veräußerer haftet nicht für den Baugrund.

### **C.4 Hinweise Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Natriumleuchten vorzusehen.

### **C. 5 Hinweise zum Schutz vor Rückstau**

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist darauf hin, dass bei jedem Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen gegen Rückstauereignisse entsprechend der Normen, Vorschriften und der Regeln der Technik von jedem Bauherrn eigenverantwortliche vorzunehmen sind.

### **C. 6 Hinweise des Straßenbauamtes Augsburg**

Auf das bestehende Anbauverbot von 20 m und die Anbaubeschränkung von 40 m, jeweils gemessen ab westlichem Fahrbahnrand, wird hingewiesen.

Das Straßenbauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Die Anordnung weiterer Auflagen und Bedingungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bleibt vorbehalten.

Aufgestellt: Harburg, den 26.04.2005  
HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG

.....  
Dipl.-Ing. Paul Lutz

Anerkannt: Gemeinde Asbach-Bäumenheim, den 26.04.2005

.....  
Otto Uhl, 1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

<p>LAND: FREISTAAT BAYERN          KREIS: DONAU-RIES          GEMEINDE: ASBACH-BÄUMENHEIM          BEZEICHNUNG: Gewerbe- und Industriegebiet          „AN DER B 2-II 1. ÄNDERUNG          UND ERWEITERUNG“</p> <p>bestehend aus: 1. Bebauungsplan Planzeichnung          2. Satzung          3. Begründung          4. Umweltbericht</p>	<p>Vorentwurf gefertigt: 15.03.2005</p> <p>Entwurf gefertigt: 26.04.2005</p> <p>Genehmigungsf. Planfassung, gefertigt:          HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG          Dipl.-Ing. Paul Lutz          Marktplatz 1          86655 Harburg          Tel. 09080/999-263, Fax 09080/999-299</p>
<p>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB</p> <p>gefasst am          und im Amtsblatt Nr.          bekannt gemacht am</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>	<p>Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB vom          Gemeinderat gefasst am</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>
<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>	<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>
<p>Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB          bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.</p> <p>Durchgeführt in der Zeit vom          bis .....</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>	<p>Dem Landratsamt Donau-Ries gem. § 11 BauGB          angezeigt</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>
<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>	<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB          vom          bis einschließlich          Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB          am ..... im Amtsblatt Nr.</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>	<p>In Kraft getreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB          Durch Bekanntmachung im Amtsblatt</p> <p>Nr. .... am .....</p> <p>Asbach-Bäumenheim,          Gemeinde</p>
<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>	<p>Otto Uhl          1. Bürgermeister</p>