

- Teil B -

Stadt Bobingen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 62
„Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße,
I. Planungsabschnitt“

T E X T T E I L

vom 07.04.2016

geändert am:
08.09.2020
12.03.2021
22.06.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Stadt Bobingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan Nr. 62

„Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“

als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 22.06.2022, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) den Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 22.06.2022 liegt dem Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ ebenfalls bei.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

3. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, wobei reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück unzulässig sind, und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen,
mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Wettbüros,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

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

6. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss mindestens 2.500 m² je Gewerbegrundstück betragen.

7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

8. Höhenlage neuer Gebäude

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude darf maximal 0,40 m über der Straßen-/Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße liegen, jeweils gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade senkrecht zur Straßen-/Gehweghinterkante.

8.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf die Straßen-/Gehweghinterkante der das Baugrundstück erschließenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade senkrecht zur Straßen-/Gehweghinterkante, darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (OK) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Maßgebend für die Gesamthöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Sattel-/Walmdächern der First und bei Pultdächern die höhere Gebäudeseite.

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

9. Gestaltung

9.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 25° Neigung zulässig.

9.2 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

9.3 Im Gewerbegebiet sind die Fassaden als verputzte Fassade, mit

Holzverschalung oder mit unstrukturierten Sandwichelementen in hellen Farbtönen auszuführen.

Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker, Wellblech, etc. sowie Leuchtfarben sind bei Bauteilen im Gewerbegebiet nicht erlaubt.

- 9.4** Für die Standorte der Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

10. Einfriedungen

- 10.1** Für die Einfriedungen gilt die Satzung über Einfriedungen der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung.

- 10.2** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt und vorgepflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die Einfriedungen sind ohne Sockel mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

- 10.3** Einfriedungen entlang des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten.

11. Garagen- und Stellplätze

- 11.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Bobingen in der jeweils gültigen Fassung.

- 11.2** Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 11.3** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück

innerhalb der festgesetzten Baugrenzen einzurichten.

- 11.4** Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

12. Grundwasserschutz

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

13. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 13.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bei der Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein weiterer standortgerechter Laubbaum I. Wuchsklasse der Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

- 13.2** Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen unter Verwendung von Arten der Liste c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 90 % der je Baugrundstück festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Je 15 lfm der je Baugrundstück festgesetzten Fläche ist ein Laubbaum unter

Verwendung von Arten der Liste b im Bereich der Randeingrünung zu pflanzen. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünung ist ein abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 5 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von 2 - 3 m erreicht hat. Die Länge der einzelnen Abschnitte darf dabei maximal 20 m betragen. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig. Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 01. Juni; 2. Mahd nach 01. September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

13.3 Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

13.4 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 14 - 16 cm

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

13.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgen. Daher wird als Ausgleich für die Versiegelung an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes eine Fläche ökologisch aufgewertet.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche von ca. 1,265 ha nötig. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen wie im Teilplan 2 der Planzeichnung dargestellt auf einer ca. 1,265 ha großen Teilfläche im Nordosten des Flurstücks Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen. Diese Ausgleichsmaßnahme wird somit durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ verbindlich planungsrechtlich gesichert.

Mit den auf der externen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche umzusetzenden Maßnahmen ist die Schaffung eines strukturreichen Offenlandbiotops anzustreben. Hierzu ist die Teilfläche im Nordosten des externen Flurstücks Nr. 861/2, Gemarkung Bobingen (Teilplan 2, Mindestflächengröße = 1,265 ha), durch folgende Maßnahmen entsprechend umzugestalten:

- Andeckung der gesamten Fläche mit örtlich anstehendem Kies (Stärke 40 cm) und Ausstattung der Fläche mit Sandlinsen und Nagelfluh-Findlingen. Zur Markierung der Fläche sind im Randbereich Aufschüttungen vorzunehmen und Nagelfluh-Findlinge aufzubringen.
- Anlage von mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren trocken-warmer Standorte.
- Ansaat bzw. Pflanzung von standortgerechten Leguminosen und gewöhnlichen Sonnenröschen aus autochthonem Saat-/Pflanzgut, wobei ausschließlich Mäh- oder Saatgut aus der direkten Umgebung eingebracht werden darf. Die Wahl der Spenderflächen ist durch einen Landschaftsplaner / Biologen zu dokumentieren.
- Schaffung eines vegetationsarmen, trockenen Offenlandes durch gezielte Pflege der nährstoffarmen Fläche mit dem Ziel, frühere Sukzessionsstadien auf sandig-kiesigem Material und trockene Ruderalfluren inklusive vegetationsfreien Bereichen immer wieder herzustellen und das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Pflege:

- Alle ein bis zwei Jahre Mahd (Zeitpunkt: Herbst) nur auf Teilflächen der besiedelten Flächen.
- Herstellung von Rohboden auf Teilflächen, auf der die Vegetation sehr dicht und wüchsig ist. Auf gut ausgebildeten Saumflächen mit Lebensraumeignung für den Idas-Bläuling sind keine Rohböden herzustellen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist generell unzulässig.

14. Werbeanlagen

- 14.1** Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabenhöhe darf 70 cm nicht überschreiten.
- 14.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Gewerbebetriebes (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 14.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- 14.4** Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 3,0 m² und einer Höhe von 2,5 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen zulässig.

15. Immissionsschutz

- 15.1** Innerhalb des Plangebietes sind auf den Grundstücken des Plangebietes nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691 weder tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{tags}} = 65 \text{ dB(A)} \quad L_{EK, \text{nachts}} = 50 \text{ dB(A)}.$$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691, Abschnitt 5. Als maßgebliche Immissionsorte sind die südlich und westlich des Plangebietes gelegenen Wohngebäude sowie die gewerblich genutzten Gebäude

mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen heranzuziehen.

Im Rahmen der Prüfung der Einzelbauvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind die für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten.

- 15.2** Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Büros u. ä. sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 (2016) einzuhalten.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich IV entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.

16. Sonstige textliche Festsetzungen

- 16.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

- 16.2** Im Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände maximal bis zu einer Höhe / Tiefe von 1,0 m zulässig.

17. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

18. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet östlich der Gutenbergstraße, I. Planungsabschnitt“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Altlasten, Vorgaben für Bau- und Aushubmaßnahmen

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

Bei den nachfolgenden Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass der unter der Rekultivierungsschicht liegende Boden Belastungen aufweisen kann. Bei Bodenaushub ist deshalb sicherzustellen, dass unbelasteter Boden der Rekultivierungsschichten getrennt von den unterlagernden Auffüllungen abgetragen und verwertet wird. Bei Auffüllungen sind organoleptisch auffällige Bereiche zu separieren. Entsprechender Aushub sollte bei Baumaßnahmen nicht als unversiegelte, oberste Bodenschicht zur Verwendung kommen, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann, dass Prüfwerte für den Gefährdungspfad Boden-Mensch überschritten werden.

Zudem sind folgende Auflagen zu beachten:

- Bau- und Aushubmaßnahmen im Plangebiet sind auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen generell durch einen im Altlasten- und Abfallbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten. Eine Abschlussdokumentation ist dem Fachbereich Abfall- und Bodenschutzrecht beim Landratsamt Augsburg im Anschluss der Maßnahmen vorzulegen.
- Bei den Bauarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Beim Aushub angetroffenes organoleptisch auffälliges Material ist in Containern zwischen zu lagern.
- Organoleptisch unauffälliges Material, aber noch nicht untersuchtes Material ist zum Schutz vor Auswaschungen abzudecken.
- Über vorhandenen Altablagerungen und in deren unmittelbarer Nachbarschaft dürfen keine Brunnen oder andere punktuelle Versickerungsanlagen errichtet werden.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Niederschlagswasserversickerung

Eine Versickerung von Niederschlägen sollte auch künftig möglichst flächig erfolgen. Bei punktuellen Versickerungsanlagen (z. B. Brunnen) kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versickerung großer Wassermengen über belasteten Bereichen stattfindet und dies zu einem Transport von Schadstoffen in Richtung Grundwasser führt.

Sofern gesammeltes Niederschlagswasser versickert werden soll, sind die Vorgaben der

- Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und der
- Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund (TRENGW)

zu beachten. Sofern diese eingehalten werden, entfällt die wasserrechtliche Gestattungspflicht (§ 46 Abs. 2 WHG).

Ob die Voraussetzungen für erlaubnisfreie Einleitungen nach den vorgenannten Bestimmungen vorliegen ist durch den jeweiligen Fachplaner eigenverantwortlich zu prüfen. Das Ergebnis ist im Bau- / Entwässerungsantrag zu vermerken.

Soweit erforderlich ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg, Sachgebiet Wasserrecht, unter Vorlage geeigneter Unterlagen (mindestens 3-fach) zu beantragen.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen (Nr. 4 TRENGW).

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

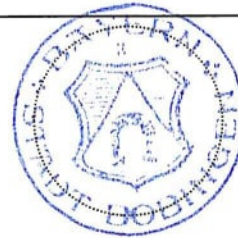
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Stadtverwaltung Bobingen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 62 zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Bobingen, 12.05.2023

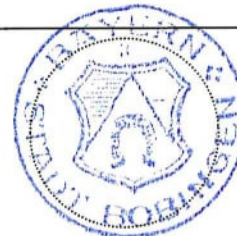

Klaus Förster
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, 12.05.2023


Klaus Förster
Erster Bürgermeister



Siegel