

Gemeinde Scherstetten



Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Süd“

Begründung, Grünordnung, textliche Festsetzungen

Entwurf

Fassung vom 7. September 2016

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
I. Begründung	4
1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.1. Regionalplan	4
1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.3. Planungsrechtliche Situation	5
1.4. Eigentumsverhältnisse	5
1.5. Denkmalschutz	6
1.6. Immissionsschutz	6
1.7. Fließgewässer	7
1.8. Geltende Vorschriften und Gesetze:	7
2. Beschreibung des Plangebietes	8
2.1. Lage und Geltungsbereich	8
2.2. Größe	9
2.3. Topographie und Vegetation	9
2.4. Geologie und Hydrologie	9
2.5. Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
3. Erschließung	10
3.1. Verkehrliche Erschließung	10
3.2. Wasserversorgung	10
3.3. Abwasserentsorgung	10
3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	11
3.5. Stromversorgung	12
3.6. Fernmeldeanlagen	12
3.7. Abfallbeseitigung	12
3.8. Erschließungsträger	12
II. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht	12
III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
IV. Textliche Festsetzungen	13
§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes	13
§ 2. Art der baulichen Nutzung	13
§ 3. Maß der baulichen Nutzung	14
§ 4. Bauweise, Stellung und Geländemodellierung	15
§ 5. Abstandsflächen	15
§ 6. Immissionsschutz	16
§ 7. Dach- und Wand-/ Fassadengestaltung	17
§ 8. Versorgungsanlagen	18
§ 9. Grünordnung	18
§ 10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	20
§ 11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung	21
§ 12. Einfriedungen und Zufahrten	21
§ 13. Stellplätze	22
§ 14. Sonstige textliche Festsetzungen	22
§ 15. Ordnungswidrigkeiten	22
§ 16. In-Kraft-Treten	22
Textliche Hinweise	23
Verfahrensvermerke	24

Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 hat der Gemeinderat Scherstetten in seiner Sitzung vom 1. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das „Gewerbegebiet Süd“ beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:1000 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 7. September 2016
2. Textliche Festsetzungen vom 7. September 2016
3. Umweltbericht vom 7. September 2016
4. Schalltechnische Untersuchung des Büro Kottermair, Altomünster, vom 31.05.2016

§ 3

Inkrafttreten

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

Scherstetten, den

.....

Robert Wippel, 1. Bürgermeister

I. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ plant die Gemeinde Scherstetten die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Damit soll überwiegend örtlichen Gewerbebetrieben aber auch Gewerbetreibenden von außerhalb der Gemeinde die Möglichkeit zur Entwicklung und nachhaltigen Festigung der Gewerbetätigkeit ermöglicht werden. Die Gemeinde Scherstetten reagiert mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auf aktuelle Nachfragen von Gewerbetreibenden.

Art und Maß der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes sollen sowohl die Erfordernisse von Gewerbebetrieben abdecken als auch das Ortsbild von Scherstetten am südlichen Ortseingang nicht wesentlich beeinträchtigen. Insbesondere auch durch die im GE1 und GE2 unterschiedlichen maximal zulässigen Wand- und Firshöhen – angepasst auf die topographischen Gegebenheiten – soll dies gewährleistet werden.

Durch die allseitige Randeingrünung – auch zur Staatsstraße ST 2027 hin – wird zusätzlich eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft erfolgen.

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.1. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Scherstetten nicht mit gesonderter Bedeutung dargestellt. Der Hinweis zur Erhaltung des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“ betrifft das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

1.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 07.06.2006 ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit aus der wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes.



1.3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Scherstetten.

1.5 Denkmalschutz

Für das plangegegenständliche Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

1.6 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 5652.0/2016-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 31.05.2016 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Die Emissionskontingente L(EK) sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L(EK) einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente L(IK) als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L(IK) nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.0 der schalltechnischen Untersuchung 5652.0/2016-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen des Bauvollzugs mit einem entsprechenden Gutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Die Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die künftigen Gewerbetreibenden einwirken, sind mit der geplanten gewerblichen Nutzung vereinbar.

1.7 Fließgewässer

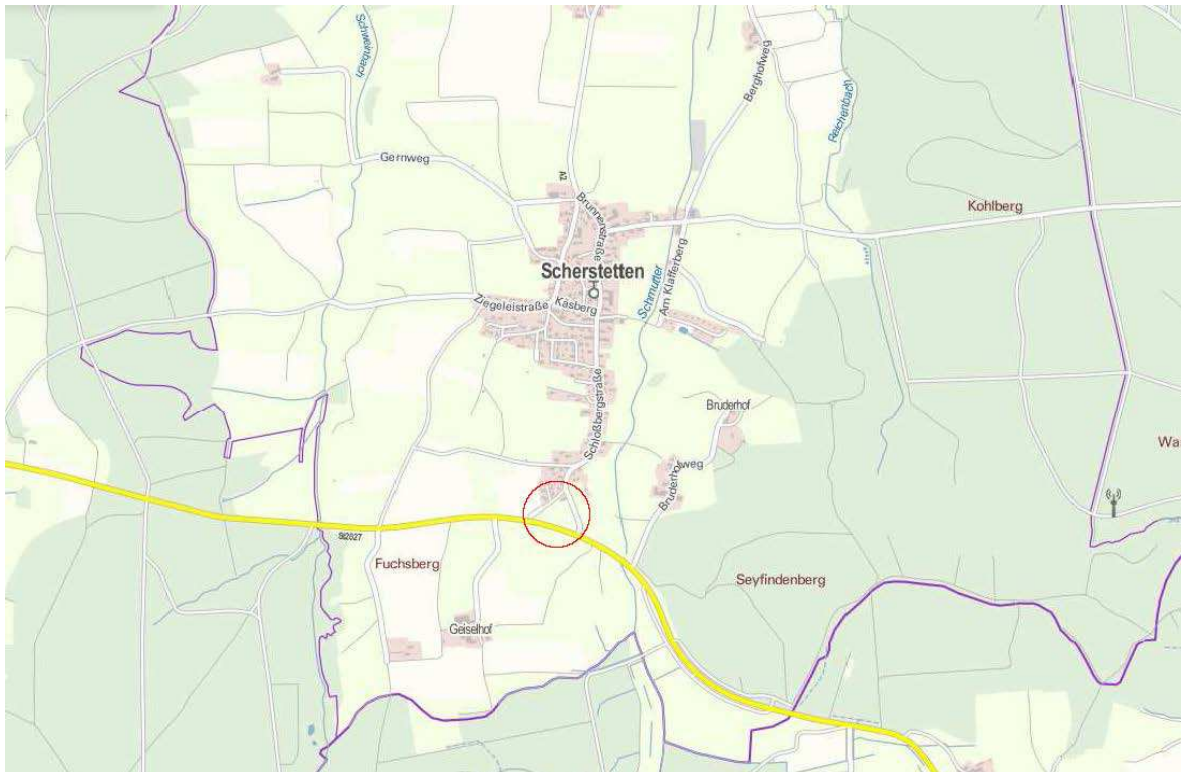
Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein offener Entwässerungsgraben, der bislang der Entwässerung des Wiesengrundstückes dient. Der Graben soll auch weiterhin bestehen bleiben.

1.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl,I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl, I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl, I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl, I, S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBL, S. 553)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl, I, S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 1996 (BGBl, I, S. 1498)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische
- Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm Band Nr. 137 vom 26. August 1998)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Scherstetten, ca. 700 m vom Ortszentrum entfernt. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an der Geiselhofstraße, im Osten an die Kreisstraße A2 und im Süden an die Staatsstraße ST 2027 an.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 501 mit einer Gesamtfläche von rd. 11.300 m².

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,13 ha. Davon entfallen ca. 0,94 ha auf die geplanten Gewerbebauflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 285 m² einschl. der öffentlichen Grünflächen. Am südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Randeingrünung (einschl. rd. 425 m² für naturschutzfachlichen Ausgleich) mit einer Größe von rd. 1.313 m² vorgesehen.

Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche	Größe rd.	%
1. Gewerbebauflächen	9.350 m ²	82,74
<i>Davon Randeingrünung</i>	<i>945 m²</i>	<i>8,36</i>
2. Verkehrsflächen	285 m ²	2,52
<i>Davon Grünflächen</i>	<i>50 m²</i>	<i>0,44</i>
3. Randeingrünung zur ST 2027	1.313 m ²	11,62
<i>Davon Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich</i>	<i>425 m²</i>	<i>3,76</i>
4. Gewässersaumstreifen	352 m ²	3,12
Gesamtfläche	11.300 m²	100,00

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist Teil einer nach Süden, Westen und Osten offenen Landwirtschaftsnutzung ohne Gehölzbestand. Das Gelände fällt von West nach Ost ab. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

2.4 Geologie und Hydrologie

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Bei benachbarten Bodenaufschlüssen wurde Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über gering mächtigen quartären Kiessanden erschlossen, die einen hohen Feinkornanteil aufweisen und für Versickerung schlecht bzw. nicht geeignet sind. Darunter sind tertiäre Tone anzutreffen. Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Bei einer nahe gelegenen Einzelbohrung wurde ein Grundwasserflurabstand von über 40 m

ermittelt. Es ist daher anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich ähnlich ist, sodass nicht zu befürchten ist, dass tiefer gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden. Hang- und Schichtenwasser kann jedoch in geringeren Tiefen auftreten.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplante Gewerbebaufläche angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen, Osten und Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei direkt südlich die Staatsstraße ST 2027 bzw. östlich die Kreisstraße A2 angrenzt sowie
- im Norden durch bestehende Wohnbebauung

3. Erschließung

3.1. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Geiselhofstraße im Norden und die Kreisstraße A2 im Osten erschlossen.

3.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Scherstetten sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Stauden-Wasserversorgung.

3.3. Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation abgeleitet. Die Grundstücke an der St 2027 können Niederschlagswasser in den bestehenden Graben einleiten, der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

3.4. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Wegen der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen im Plangebiet überwiegend durch Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen. Im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Scherstetten bzw. in der Hydraulischen Kanalnetzrechnung ist die Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Zur Entlastung des Mischwasserkanalnetzes ist geplant, unverschmutztes Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort zu versickern.

Für die privaten Grundstücke ist zur Pufferung des Niederschlagswasser-Abflusses die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser vorgesehen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Falls die örtlichen Bodenverhältnisse ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, soll die - zumindest teilweise - Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen geprüft werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfrei-stellungsverordnung - NWFreiV) 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 kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

3.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers, das in der geplanten Erschließungsstraße fortgeführt wird.

3.6 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

3.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

3.8 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Scherstetten.

II. Grünordnungsplan mit Abwägung Umweltbericht

Belange der Grünordnung werden in der Satzung sowie im Umweltbericht behandelt. Der Umweltbericht liegt den Bauleitplanunterlagen bei.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 4.502 m² von der Gemeinde Scherstetten als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Ein Teil davon kann im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Es handelt sich um die 452 m² große Teilfläche der Ortsrandeingrünung im Süden des Planungsgebietes. Der restliche Ausgleich (4.077 m²) soll auf dem Flurstück 1109 der Gemarkung Konradshofen erfolgen. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht.

IV. Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Scherstetten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

Satzung

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ in Scherstetten

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ gilt die vom Ingenieurbüro Vogg, Alemannenstraße 35, 86845 Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnung vom 07.09.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ bildet.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.09.2016 sowie die schalltechnische Untersuchung des Büro Kottermair, Altomünster, vom 31.05.2016.

§ 2. Art der baulichen Nutzung

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind allgemein Anlagen und Betriebe entsprechend § 8 BauNVO Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 3 zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

2. Ausnahmsweise ist eine Betriebsleiterwohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zulässig. Die Wohnung muß im Betriebsgebäude integriert sein.

3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984)
- Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 7 A des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Abs. 1 Satz 3, hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem produzierenden Betrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Verkaufs-Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.
- Vergnügungsstätten.

§ 3. Maß der baulichen Nutzung

1. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** darf höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

2. Die **maximale Fertigfußbodenhöhe (EG-FFB)** des Erdgeschosses ist auf max. 0,75 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Die FOK wird an der Gebäudemitte gemessen (§ 9 Abs. 3 BauGB, siehe Nutzungsschablone).

3. **Max. Wandhöhe (WH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von OK natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

4. **Max. Dachhöhe (DH)**, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. §18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV, siehe Nutzungsschablone) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut. Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

5. Die Mindestgröße von Baugrundstücken muß bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mind. 900 m² betragen.

§ 4 Bauweise, Stellung und Geländemodellierung

1. **Abweichende Bauweise (a)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV; siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch Gebäude mit maximal 100 m Gesamtlänge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Kreisstraße A2“ gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO).

3. **Bodenmodellierung**: Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Auffüllungen oder Abgrabungen sind nur bis maximal EG-FFB zulässig. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

§ 5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 6. Immissionsschutz

Beiliegende Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster, vom 31.05.2016 ist maßgebend. Es wird festgesetzt:

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Flächenbezeichnung	Flächengröße	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	5.009,5 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)
GE2	3.667,7 m ²	60 dB(A)	45 dB(A)

Hinweis: Die L_{EK} -Werte sind in die betreffende Fläche des Bebauungsplans einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Für die Fläche GE1 lautet z.B. der Eintrag: Emissionskontingent (kurz L_{EK}) tagsüber/nachts 60 dB(A)/45 dB(A).

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach §§ 29 ff BauBG, die DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, ist hierbei zu beachten.
- Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 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 ggf. zuzüglich der Zusatzkontingente vergebenden Immissionskontingente.
- Innerhalb der GE-Flächen dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO („Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm:1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

- Innerhalb der GE-Flächen dürfen ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber usw.) nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit derartigen nutzungen ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen technischen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm:1998-08) genannten Immissionsrichtwerten nachweist. Die DIN 4109:2016-07, Teil 1-2 sind zu beachten (Verkehr und Gewerbe).

§ 7. Dach- und Wand-/ Fassadengestaltung

1. Dachform (SD / FD / PD)

Zulässig sind:

- Satteldach/ Flachdach/ Pultdach (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO); (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung). Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten (z.B. Gauben) sind zulässig
- Gründächer

2. **Dachneigung (DN)** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 28 Grad zugelassen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO); (siehe Nutzungsschablone).

3. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4. Dach- und Wandgestaltung

Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen.

§ 8. Versorgungsanlagen

1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig. Die bestehende 1-kV-Freileitung wird bei Bedarf und in Absprache mit dem Netzbetreiber LVN umverlegt werden.
2. Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

§ 9. Grünordnung

Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung der Baugrundstücke von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbegebietes ist. Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO verwiesen.

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

1. Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Planareals sind die Pflanzen der Pflanzenliste im angegebenen Verhältnis zu pflanzen. Die Pflanzung ist 5-reihig mit einem Pflanzenabstand von 1,5 m zu gestalten. Mindestens alle 10m der Ortsrandeingrünung ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen. In den noch verbleibenden Randbereichen im Norden und Süden ist die Fläche mit regionalem Saatmaterial, 04 Bankettmischung Pr 8 (Rieger Hofman) einzusäen, der Nachweis ist zu erbringen.

2. Auf den Flächen für „Ortsrandeingrünung auf Privatgrund“ des Planareals sind die Pflanzen der Pflanzenliste im angegebenen Verhältnis zu pflanzen. Die Pflanzung ist 2-reihig mit einem Pflanzenabstand von 1,5 m zu gestalten. Mindestens alle 10m der Ortsrandeingrünung ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen; hier können die Bäume der Baumpflanzungen des privaten Bereichs mit eingerechnet werden. Die Flächen der Randeingrünung sind bis auf die jeweiligen Einfahrtbereiche durchgehend zu bepflanzen.

3. Baumpflanzungen im privaten Bereich

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen.

Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 16 – 18

4. Heckenpflanzungen

Einheitliche Heckenpflanzungen sind untersagt. Es sind die Pflanzen der Arten der Pflanzenliste im angegebenen Verhältnis zu pflanzen.

5. Fertigstellungstermin der Pflanzung

Der Fertigstellungstermin ist spätestens ein halbes Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude.

6. Pflanzenliste

Bäume:	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	
	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	
	<i>Pyrus pyraister</i>	- Wildbirne	
	<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde	
Sträucher:	<i>Corylus avellana</i>	- Gewöhnliche Hasel	- 5 %
	<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen	- 10 %
	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Gewöhnlicher Liguster	- 10 %
	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	- 10 %
	<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	- 20 %
	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose	- 15 %
	<i>Rosa vosagiaca</i>	- Blaugrüne Rose	- 15 %
	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	- 5 %
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball	- 10 %	

Pflanzengröße:

Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher - mind. 2 x v., 100 – 150,

Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Größe: mind. 3 x v, m.B., STU mind. 14 – 16

Es sind autochthone Pflanzen zu verwenden. Der Nachweis ist zu erbringen.

7. Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel zur Beseitigung von unerwünschtem Aufwuchs angewandt werden. 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 (jedoch nicht mehr als 20% der Hecke).

8. Vegetationsflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh und, Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden. 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluß auszubilden.

Hinweise

Die Bepflanzungen der Eingrünung soll nach Möglichkeit außerhalb einer Einzäunung der Grundstücke erfolgen.

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

§ 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Höhe von 4.502 m² von der Gemeinde Scherstetten als Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Ein Teil davon kann im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Es handelt sich um die 425 m² große Teil-Fläche der Ortsrandeingrünung im Süden des Planungsgebietes. Der restliche Ausgleich (4.077 m²) soll auf dem Flurstück 1109 der Gemarkung Konradshofen erfolgen. Weitere Erläuterungen zu Art und Umfang des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgen im beiliegenden Umweltbericht.

§ 11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist – sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt 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 „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, darf unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. In diesem Fall ist auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Nutzvolumen von mind. 2000 Liter je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche zu errichten, die vor einer Einleitung von Regenwasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal befüllt wird (z.B. Durchlaufbehälter mit Überlauf).

Die an der südlichen Grenze befindlichen Baugrundstücke werden gehalten, ihre Niederschlagswasserbeseitigung über den an der Südseite des Geltungsbereiches befindlichen Graben zu planen.

Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TREN OG) sind in jedem Fall zu beachten bzw. einzuhalten.

§ 12. Einfriedungen und Zufahrten

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,5 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).

Je Gewerbegrundstück sind maximal zwei Einfahrten zulässig, deren addierte Breite maximal 8,0 m betragen darf. Einfahrten sind nur in den gemäß Planzeichnung zulässigen Bereichen zulässig.

§ 13. Stellplätze

Alle betrieblichen sowie Besucher- bzw. Kunden-Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken anzuordnen.

§14. Sonstige textliche Festsetzungen

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20 m – Bauverbotszone sind unzulässig.

§15. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

§16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Scherstetten, den

.....
Robert Wippel, 1. Bürgermeister

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

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.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

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, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

Die in diesem Bebauungsplangenannten Normblätter und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, an Werktagen während der üblichen Geschäftszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Scherstetten hat in der Sitzung vom 01.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Scherstetten,

.....
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom hat vom bis stattgefunden.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Scherstetten hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Scherstetten,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister