



BEBAUUNGSPLAN

„INDUSTRIEGEBIET – ERWEITERUNG SAME DEUTZ-FAHR“

GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB

UND

„BESTANDSGEBÄUDE“

GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB

SATZUNG

Fassung vom 29.07.2014

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Gøj

PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET - ERWEITERUNG SAME DEUTZ-FAHR“ GEM. § 30 ABS. 1 BAUGB UND „BESTANDSGEBÄUDE“ GEM. § 30 ABS. 3 BAUGB

als Satzung

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB und „Bestandsgebäude“ gem. § 30 Abs. 3 BauGB gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 29.07.2014, der aus der Planzeichnung (A), den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen (D) besteht.

A PLANZEICHNUNG

- Hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 29.07.2014
- Satzung in der Fassung vom 29.07.2014

Beigefügt sind die

- Begründung mit Umweltbericht vom 29.07.2014
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG vom 29.07.2014
- Artenschutzrechtliche Abschätzung für die Flurstücke 1797, 1797/1 und 1797/2 im Bereich des Bebauungsplanes „Industriegebiete – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ vom 04.02.2014, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan „Industriegebiet – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ vom 05.05.2014, mit Nachtrag „Zauneidechsen“ vom 03.06.2014, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiete – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ der Stadt Lauingen vom 23.07.2014, LA11-154-G04-02.docx, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebiete – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ vom 28.05.2014, Modus Consult GmbH, Ulm

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Hinweis:

Der Umgriff des einfachen Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eingetragen; ebenso die überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Planzeichnung).

Erläuterung:

Da außer der überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc. getroffen werden, ist dieser teilräumliche Bereich des Bebauungsplans als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. In diesem Bereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder nach § 35 BauGB, da dieser die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt.

II QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Industriegebiet

Die in der Planzeichnung mit GI (GI 1.1 bis 1.3 und GI 2) gekennzeichneten Bereiche werden als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen i.S.d. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1** Im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI 1.1 bis 1.3 und GI 2) sind folgende maximalen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen zulässig:

GE

- GRZ max. 0,6
- GFZ max. 0,6
- GH max. 8 m über Oberkante des natürlichen Geländes

GI 1.1 und GI 2

- GRZ max. 0,8
- GFZ max. 0,7
- GH max. 15 m über Oberkante des natürlichen Geländes

GI 1.2

- GRZ max. 0,8
- GFZ max. 0,7
- GH max. 20 m über Oberkante des natürlichen Geländes

GI 1.3

- GRZ max. 0,8
- GFZ max. 0,7
- GH max. 28 m über Oberkante des natürlichen Geländes

- 2.2** Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die OK FFB EG darf um +/- 0,5 m zur Oberkante des natürlichen Geländes abweichen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- 2.3** Für technisch dem Hauptbaukörper untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist im GI eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Gesamthöhe um bis zu 5,0 m zulässig.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1** Innerhalb der als GI und GE gekennzeichneten Bereiche gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50,0 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Bau Grenzen möglich ist.

- 3.2** Stellplätze, Garagen und untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Pfortengebäude, Infrastrukturgebäude für LKW-Stellplätze und Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW), dürfen allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Definition untergeordnete bauliche Nebenanlagen:

Pfortengebäude max. zulässige Grundfläche 200 m² pro Pfortengebäude

Infrastrukturgebäude max. zulässige Grundfläche 100 m² pro Infrastrukturgebäude

BHKW max. zulässige Grundfläche 200 m²

- 3.3** Es gelten die Abstandsflächenregelung der BayBO.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Flachdächer
- Flachgeneigte Dächer
- Sheddächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- Flachdächer zwischen 0 und 5 Grad
- Flachgeneigte Dächer zwischen 6 und 15 Grad

4.2 Farbdefinition Dachdeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4.3 Außenwände

Grelle und reflektierende Leucht-/Warnfarben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sind nicht zulässig.

Gebäude über 200 m Gesamtlänge sind durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch eine Farbgestaltung zu gliedern.

Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen (Arten s. Pflanzenliste) begrünt werden. Hierzu ist pro angefangene 100 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer jeweiligen Pflanzbreite von mind. 15 m herzustellen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

4.4 Werbeanlagen

Zulässig sind:

- innerhalb des GI an den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (ausschließlich Firmenlogos des Betreibers), die eine Gesamthöhe von max. 15,0 m nicht überschreiten und je Anlage nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche verdecken,
- innerhalb des GI insgesamt zwei freistehende, beleuchtete Werbeanlagen (z.B. Pylon) für Eigenwerbung mit einer max. Gesamthöhe von max. 15,0 m,
- innerhalb des GE im Bereich der Ein-/Ausfahrt zur Riedhauser Straße eine freistehende, beleuchtete Werbeanlage (z.B. Pylon) für Eigenwerbung mit einer max. Gesamthöhe von max. 15,0 m.

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- innerhalb der 15,0 m Anbauverbotszone der St 2025
- an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten,
- an Einfriedungen,
- mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten,
- mit greller oder blendender Lichtwirkung,
- die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

4.5 Oberflächenbefestigung

Die Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä.) zu befestigen.

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

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Herstellung der Gebäude, Stellplätze und Zufahrt bis zu max. +/- 0,5 m zur Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. Ausgenommen davon sind die Errichtung von Löss- teichen oder Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmen zu Freiflächengestaltung.

4.7 Einfriedungen

Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.); hiervon ausgenommen sind Schutzeinrichtungen (z.B. in Form einer Betonbegleitwand) unmittelbar nördlich der im Süden des Bebauungsplanes festgesetzten Eingrünung (Tb 1) (siehe Pkt. E 8).

Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,2 m in Bezug auf die OK Fahrbahn der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

4.8 Versorgungsanlagen

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

5 VERKEHR

5.1 Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreiecks (siehe Planzeichnung; Einmündung der Hauptzufahrt in die Staatsstraße 2025) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2025 – ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

5.2 Erschließung der Grundstücke

Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Riedhauser Straße (St 2025) sind – abgesehen von der geplanten Ein-/Ausfahrt im Südosten der Riedhauser Straße (St 2025) – nicht zulässig (vgl. Planzeichnung).

6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

6.1 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

6.3 Verkehrsbegleitgrün (Öffentliche u. Private Grünflächen)

Auf der öffentlichen verkehrsbegleitenden Grünfläche entlang der geplanten Erschließungsstraße (im Nordwesten des Geltungsbereiches) und der privaten verkehrsbegleitenden Grünfläche entlang der Riedhauser Straße (St 2027 im Osten des Geltungsbereiches) sind gemäß der Planzeichnung sowie der Pflanzliste unter E 7 Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Veränderungen der einzelnen Baumstandorte sind zulässig, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Pflanzqualität Bäume (durch Planzeichen festgesetzt): mindestens StU 18-20 cm.

Als Standraum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

Die straßenbegleitenden Grünflächen (sowohl die öffentlichen als auch die privaten) sind als Wiesenfläche oder anderweitig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

6.4 Parkplatz- und Stellplatzflächen

Parkplatz- und Stellplatzflächen sind entsprechend zu durchgrünen. Dabei ist bei Parkplätzen je 15 PKW-Stellplätze ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste (E 7) zu pflanzen.

Pflanzqualität: mindestens StU 18/20 cm

Als Standraum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

6.5 Private Grundstücksflächen

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche im GI und mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche im GE sind als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten. Zu wasserdurchlässigen Flächen zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze sowie Grünflächen.

Zudem sind auf den privaten Grundstücksflächen im GI und GE gemäß der Planzeichnung sowie der Pflanzliste unter E 7 Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Veränderungen der einzelnen Baumstandorte sind zulässig, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

6.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu pflegen. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig.

6.6.1 Temporäre Grünflächen ohne Baumpflanzungen

Die temporären Grünflächen sind als Wiesenstreifen auszubilden und mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung anzusäen.

6.6.2 Temporäre Grünflächen mit Baumpflanzungen

Gemäß Planzeichnung und Pflanzliste (E 7) sind schnell wachsende Laubbäume in der Mindest-Pflanzqualität StU 16/18 cm zu pflanzen.

Baumrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich zwischen Mitte September und Ende Februar durchzuführen.

Der Bereich zwischen den Baumpflanzungen ist als Wiesenstreifen auszubilden und mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung anzusäen.

6.6.3 Temporäre Grünflächen mit und ohne Baumpflanzungen

Temporäre Grünflächen mit und ohne Baumpflanzungen sind mit Errichtung der Gebäude herzustellen. Bei einer Industriegebietserweiterung nach Westen ist eine Entfernung der temporären Grünflächen mit und ohne Baumpflanzungen zulässig. Bei Entfernung der temporären Grünflächen sind diese flächengleich westlich der neuen Industriegebietserweiterung zu ersetzen.

6.6.4 Private Grünfläche mit besonderem Nutzungszweck (Gestaltete Freifläche im GI gem. § 9 Abs. 1 Punkt 9 BauGB)

Die private Grünfläche mit besonderem Nutzungszweck ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Im Rahmen der Gestaltung sind mind. 10 Bäume der I. Wuchsklasse gem. Pflanzliste (E 7) zu pflanzen; die Standorte sind innerhalb der privaten Grünfläche mit besonderem Nutzungszweck (Gestaltete Freifläche im GI gem. § 9 Abs. 1 Punkt 9 BauGB) frei wählbar.

Die innerhalb dieser Fläche mit Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

6.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Teilbereichen)

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß der Planzeichnung Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind bei Erfordernis um bis zu 3,0 m in der Pflanzachse möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Die Flächen sind gemäß der Festsetzungen für die Teilflächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Flächen sind von baulichen Anlagen und Einrichtungen, Verkehrsanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Teilbereich 3 (Tb 3).

Zu verwendende Pflanzqualitäten:

- Sträucher: mindestens h= 80-125 cm.
Der Abstand der Sträucher untereinander beträgt dabei ca. 1,5 m bis 2,00 m.
- Heister: mindestens h= 100-150 cm.
Der Abstand der Heister untereinander beträgt dabei ca. 2,00 m.
- Bäume (durch Planzeichen festgesetzt): mindestens StU 18-20 cm.

Teilbereich 1 (Tb 1):

Im Teilbereich 1 (Bepflanzung zur Bahnlinie) ist eine aus vier Abschnitten bestehende, 3-reihige Strauchpflanzung aus heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzliste E 7 anzulegen. Die Hecke ist an drei Stellen um ca. 20 m zu unterbrechen. Die bepflanzten Abschnitte sind mit einer Mindestlänge von 40 m herzustellen.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander hat ca. 2 m zu betragen.

Mindestpflanzqualität der Sträucher: h=80-150 cm

Gemäß Planzeichnung und Pflanzliste E 7 sind heimische Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzqualität Bäume (durch Planzeichen festgesetzt): mindestens StU 16-18 cm.

Im Bereich der nicht bepflanzten Abschnitte sind folgende Habitate für Reptilien herzustellen:

Die Fläche ist als Rohboden-, bzw. Kiesfläche ohne Oberbodenandeckung herzurichten und der Sukzession zu überlassen.

Im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium (nach ca. 3-5 Jahren) ist eine 1- bis 2-schürige Mahd durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren.

In jedem unbepflanzten Abschnitt ist ein Steinhaufen aus Blockschutt oder anderen grobkörnigen Gesteinen oder unbelastetem Betonbruch auf ca. 5 m² anzulegen. Zudem sind hier Wurzelstöcke aus Baumrodungen und große Steine als Reptilienverstecke abzulagern.

Teilbereich 2 (Tb 2):

Der Teilbereich 2 ist mit Sträuchern und Heistern gemäß Pflanzliste E 7 zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat gestuft zu erfolgen, d.h. Bäume (mit Ausnahme der durch Planzeichen festgesetzten Bäume) und große Sträucher sind in die Mitte zu pflanzen. Der Anteil an Heistern hat ca. 10% zu betragen.

Mindestens 65 % der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Zudem ist gemäß Planzeichnung und Pflanzliste E 7 ein heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Pflanzqualität: mindestens StU 18-20 cm.

Teilbereich 3 (Tb 3):

Im Teilbereich 3 ist eine durchgehende drei-reihige, frei wachsende Hecke aus Laubsträuchern gemäß der Pflanzliste E 7 zu pflanzen.

Zu den Wohngebäuden hin (private Grünfläche ohne Pflanzbindung) sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen ausnahmsweise zulässig. Diese können eine Reihe der frei wachsenden Hecke ersetzen.

Die festgesetzte Baumpflanzung innerhalb der 3-reihigen Hecke ist gemäß Planzeichnung und Pflanzliste E 7 mit heimischen Baumarten als Hochstamm durchzuführen. Pflanzqualität: mindestens StU 18-20 cm.

Zudem sind gemäß Planzeichnung mind. 4 Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm (regionaltypische Obstsorten, s. Pflanzenliste E 7) zu pflanzen.

Teilbereich 4 (Tb 4):

Im Teilbereich 4 sind gemäß Planzeichnung im südlichen Bereich sechs Obstbäume als Hochstamm (regionaltypische Obstsorten, s. Pflanzenliste E 7) in einer Pflanzqualität von StU 14/16 cm zu pflanzen.

Im nördlichen Bereich sind gemäß Planzeichnung vier Sand-Kiefern und zwei Schwarz-Kiefern (s. Pflanzenliste E 7) in einer Pflanzqualität von StU 20/25 zu pflanzen.

Die nicht bepflanzte Fläche ist als artenreiche Wiese mit gebietsheimischem Saatgut anzusäen.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- Um eine Tötung von Vögeln und ihren (Fortpflanzungsstadien) zu vermeiden, sind die Abräumung der Wiesen und Äcker sowie die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 31.8.
- Die Nistkästen sind zuvor abzuhängen und dabei vorsichtig auf mögliche Bewohner (etwa Fledermäuse) zu überprüfen. Sollte einer der Nistkästen bewohnt sein, ist der Nistkasten umgehend zu sichern (wieder verschließen und bis zur Klärung des weiteren Vorgehens hängen lassen!) und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau an einen geeigneten Ort zu verbringen.
- Der Abriss der Gebäude darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Vögel, und außerhalb der Zeit der Winterruhe für Fledermäuse, also lediglich im September und Oktober durchgeführt werden.

Soll der Gebäudeabriss zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen, ist durch einen Fledermaus-Experten nachzuweisen, dass sich keine Fledermäuse in dem Gebäude befinden. Erforderlichenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a.d. Donau weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

6.8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vor-gezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Nistkästen:

- Im Umfeld der Baumaßnahme (z.B. in den Obstbaumbeständen an der Auffahrt zur B 16 bzw. im Baumbestand auf dem Betriebsgelände der Fa. Same Deutz-Fahr) sind 3 Nistkästen für den Gartenrotschwanz anzubringen. Dies hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau zu erfolgen und muss bis zum 15.04.2014 durchgeführt werden.
- Vor dem Gebäudeabriss sind folgende Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse an bestehenden Gebäuden im Umfeld anzubringen:
 - 10 m Außenwandverschalung aus Holz oder Blech
 - 10 Fledermaus-WandschalenDie Ausführung und Orientierung hat unter Einbeziehung eines Fledermausexperten zu erfolgen.
- Am neuen Werksgebäude sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a.d. Donau 10 Fledermauskästen anzubringen.

6.8.3 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes

Nistkästen:

- Am zu errichteten Gebäude sind 2 Nistkästen für den Turmfalken anzubringen bzw. baulich zu integrieren; die genaue Lokalisierung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau und/oder einem Vogelexperten abzustimmen.
- An den Bäumen auf den vorgesehenen Grünflächen sowie an den verbleibenden und/oder zu errichtenden Gebäuden sind als Ersatz für Verluste im „Gartengrundstück“ und in der „Werkssiedlung“ zusätzlich zu den Nisthilfen der CEF-Maßnahmen weitere Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen (in Absprache mit der UNB):
 - 3x Meise klein
 - 3x Meise groß
 - 1x Gartenrotschwanz
 - 6x Halbhöhle oder vergleichbare Brutnischen an den Gebäuden
 - 2x3 Haussperlings-Koloniehaus
 - 5x Nistkästen für Dohle am Werksgebäude;

Die genaue Lokalisierung ist mit der UNB und/oder einem Vogelexperten abzusprechen.

7 AUSGLEICHSMASSENNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Industriegebiet – Erweiterung Same Deutz-Fahr“ sind Flächen für den Ausgleich von ca. 70.712 m² (7,1 ha) bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf erfolgt im Bereich des Gundelfinger Moores, Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau. Die im Folgenden tabellarisch aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Fl.Nrn.	Vorgesehene Maßnahmen	Zukünftige Bewirtschaftung
1873/110	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
6763	Grabenabflachung und Extensivierung des Grünlandes	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7312	Anlegen von Mulden und Extensivierung	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7313	Anlegen von Mulden und Extensivierung	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7528	Entbuschung und Erweiterung der angrenzenden Weide	Extensive Beweidung mit Rindern und Pferden
7595	Anlegen von Mulden und Extensivierung	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7618	Anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7633/2	Entbuschung und Erweiterung der angrenzenden Weide	Extensive Beweidung mit Rindern und Pferden
7642	Einrichtung einer Weide	Extensive Beweidung mit Rindern und Pferden
7664	Anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7680	Anlegen von Mulden und Extensivierung	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7680/2	Anlegen von Mulden und Extensivierung	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7912	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7927	Entbuschung und Erweiterung der angrenzenden Weide	Extensive Beweidung mit Rindern und Pferden
7948/2	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7948/3	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7987	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
7987/2	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen
8232/2	Umwandlung in Extensivgrünland plus anlegen von Mulden	Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen

Hinweis:

Die Mahd- und Bewirtschaftungsauflagen können der Begründung (Pkt. 9.6.3 „Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen“) entnommen werden.

Die Maßnahmen haben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a.d. Donau und mit der Arbeitsgemeinschaft Schwäbisches Donaumoos e.V. zu erfolgen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

- 8.1** Innerhalb der Fläche, die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt ist, ist eine Lärmschutzeinrichtung (insb. ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand/-wall-Kombination) mit einer Höhe von max. 6,5 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes zu errichten.

Hinweis: Aus Gründen des Sichtschutzes und der Einfügung ins das Orts- und Landschaftsbild wird empfohlen die Lärmschutzwand mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu begrünen.

- 8.2** Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind dann zulässig, wenn folgende Bedingung erfüllt ist:

Die Berechnung der Immissionskontingente $L_{EK,A}$ und $L_{EK,B}$ erfolgt nach der DIN 45691:2006-12.

Die Immissionskontingente $L_{IK,A}$ und $L_{IK,B}$ sind logarithmisch zu addieren und ergeben das Immissionskontingent L_{IK} .

Der Beurteilungspegel L_r des Vorhabens übersteigt weder tagsüber noch nachts die Summe aus dem Immissionskontingent L_{IK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$.

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

Emissionskontingente $L_{EK,A}$ tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	$L_{EK,A}$	
	tags	nachts
EK 360 Grad TF 01	58,0	37,0
EK 360 Grad TF 02	58,0	40,0
EK 360 Grad TF 03	58,0	36,0
EK 360 Grad TF 04	58,0	40,0
EK 360 Grad TF 05	58,0	42,0
EK 360 Grad TF 06	56,0	38,0
EK 360 Grad TF 07	58,0	40,0
EK 360 Grad TF 08	58,0	42,0
EK 360 Grad TF 09	58,0	42,0
EK 360 Grad TF 10	58,0	42,0
EK 360 Grad TF 11	58,0	38,0
EK 360 Grad TF 12	58,0	37,0
EK 360 Grad TF 13	58,0	42,0

Als Einfallswinkel am Immissionsort ist von 360 Grad auszugehen.

Emissionskontingente $L_{EK,B}$ tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	$L_{EK,B}$	
	tags	nachts
EK 180 Grad TF 01	55,0	40,0
EK 180 Grad TF 02	55,0	47,0
EK 180 Grad TF 03	55,0	45,0
EK 180 Grad TF 04	55,0	40,0
EK 180 Grad TF 05	55,0	40,0
EK 180 Grad TF 06	57,0	42,0
EK 180 Grad TF 07	56,0	41,0
EK 180 Grad TF 08	56,0	41,0
EK 180 Grad TF 09	56,0	41,0
EK 180 Grad TF 10	56,0	41,0
EK 180 Grad TF 11	56,0	44,0
EK 180 Grad TF 12	56,0	41,0
EK 180 Grad TF 13	50,0	35,0

Als Einfallswinkel am Immissionsort ist von 180 Grad auszugehen.
Der Einfallswinkel ergibt sich aus der Ausrichtung des jeweils betrachteten Immissionspunktes (siehe Begründung).

Es sind die in der Anlage 1 „Darstellung der Bezugsflächen“ (Pkt. 10 „Anlagen zum Bebauungsplan“) dargestellten Bezugsflächen heranzuziehen.

Zusatzkontingent:

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

k	Sektor / Bezugs- fläche	Linie Anfang			Linie Ende			Abstand von B in Meter	Zusatzkontingent	
		Bezugspunkt (B)		Winkel	Bezugspunkt (B)		Winkel		L _{EK,zus,k}	
		x	y		x	y			tags	nachts
1	Ai	4383276,00	5382913,00	71,2	4383276,00	5382913,00	135,9	bis 370	3,5	1,6
2	Aa	4383276,00	5382913,00	71,2	4383276,00	5382913,00	135,9	über 370	0,0	0,0
3	B	4383276,00	5382913,00	135,9	4383276,00	5382913,00	156,3	bis 340	10,0	10,0
4	C	4383276,00	5382913,00	135,9	4383276,00	5382913,00	156,3	über 340	0,0	0,0
5	D	4383318,22	5382816,86	156,3	4383108,13	5382712,36	156,3	bis 235	10,0	10,0
6	E	4383318,22	5382816,86	156,3	4383108,13	5382712,36	156,3	über 235	1,2	1,0
7	F	4383108,13	5382712,36	156,3	4383045,55	5382688,81	159,3	bis 178	10,0	10,0
8	G	4383108,13	5382712,36	156,3	4383045,55	5382688,81	159,3	über 178	1,2	0,0
9	H	4383045,55	5382688,81	159,3	4383017,81	5382675,64	159,3	bis 178	4,3	2,0
10	I	4383045,55	5382688,81	159,3	4383017,81	5382675,64	159,3	über 178	0,0	0,0
11	J	4383017,81	5382675,64	159,3	4383017,81	5382675,64	242,2		0,5	0,0
12	K	4383017,81	5382675,64	242,2	4382872,87	5382966,27	242,2		10,0	10,0
13	L	4382872,87	5382966,27	242,2	4382872,87	5382966,27	334,8		10,0	10,0
14	M	4382872,87	5382966,27	334,8	4382931,69	5382998,56	339,0		6,0	5,0
15	N	4382931,69	5382998,56	339,0	4383167,56	5383110,43	339,0		6,0	6,0
16	O	4383167,56	5383110,43	339,0	4383167,56	5383110,43	11,1		6,0	6,0
17	P	4383167,56	5383110,43	11,1	4383167,56	5383110,43	38,9		2,0	4,0
18	Q	4383167,56	5383110,43	38,9	4383276,00	5382913,00	71,2		5,0	5,0
19	IP02NO	4383101,66	5382822,15	238,1	4383101,66	5382822,15	248,7	bis 60	2,2	1,9
20	IP02NW	4383200,70	5382802,31	134,0	4383200,70	5382802,31	172,9	bis 60	0,6	1,0
21	IP02SO	4383244,26	5382893,53	314,0	4383244,26	5382893,53	352,9	bis 60	2,8	3,1
22	IP02SW	4383145,22	5382913,37	58,1	4383145,22	5382913,37	68,7	bis 60	1,2	3,0
23	IP03NO	4383077,85	5382780,09	239,2	4383077,85	5382780,09	247,6	bis 75	2,4	2,7
24	IP03NW	4383176,89	5382760,31	134,0	4383176,89	5382760,31	173,0	bis 60	0,8	1,5
25	IP03SO	4383233,93	5382858,31	314,0	4383233,93	5382858,31	353,0	bis 60	2,4	2,6
26	IP03SW	4383121,44	5382871,37	58,1	4383121,44	5382871,37	68,6	bis 60	0,5	1,9

Die Angaben der Koordinaten in der Tabelle beziehen sich auf das Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

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

In der Anlage 2 „Darstellung der Zusatzkontingente“ (Pkt. 10 „Anlagen zum Bebauungsplan“) ist die Lage der Zusatzkontingente dargestellt.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans erfolgt für Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes des qualifizierten Bebauungsplans nach der DIN 45691:2006-12.

Befinden sich mehrere Teilflächen im Besitz oder Eigentum eines Vorhabenträgers, so ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn der sich für das Vorhaben ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die logarithmische Pegelsumme der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente inklusive das linear zu addierende Zusatzkontingent. Es sind somit alle Immissionskontingente $L_{ik,i,j}$ aus den Teilflächen (i) den relevanten Immissionspunkten (j) zu ermitteln und logarithmisch aufzusummieren. Diese Summe stellt den Immissionsrichtwertanteil dar, der von dem Beurteilungspegel des zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusches nicht überschritten werden darf. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Hinweis: 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.

Zugänglichkeit der Normen:

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lauingen im Rahmen der Auslegung eingesehen werden.

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

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

9 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

10 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlagen zum Immissionsschutz (Pkt. 8):

Anlage 1: Darstellung der Bezugsflächen



Folgende Gauß-Krüger-Koordinaten sind heranzuziehen:

TF01

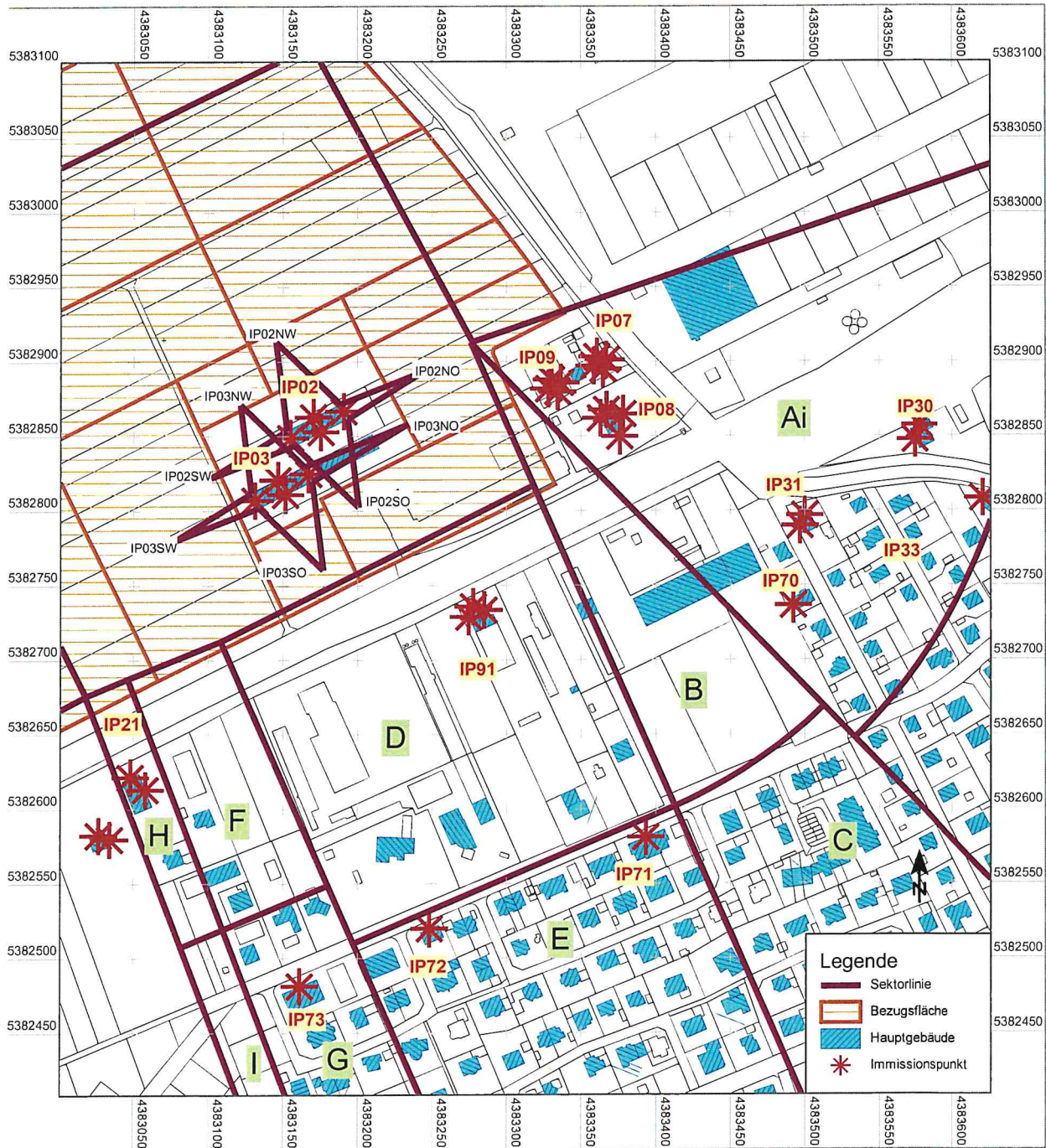
x	y
4382792.58	5382959.74
4382844.06	5382856.65
4382966.47	5382918.06
4382925.78	5383026.60

TF02

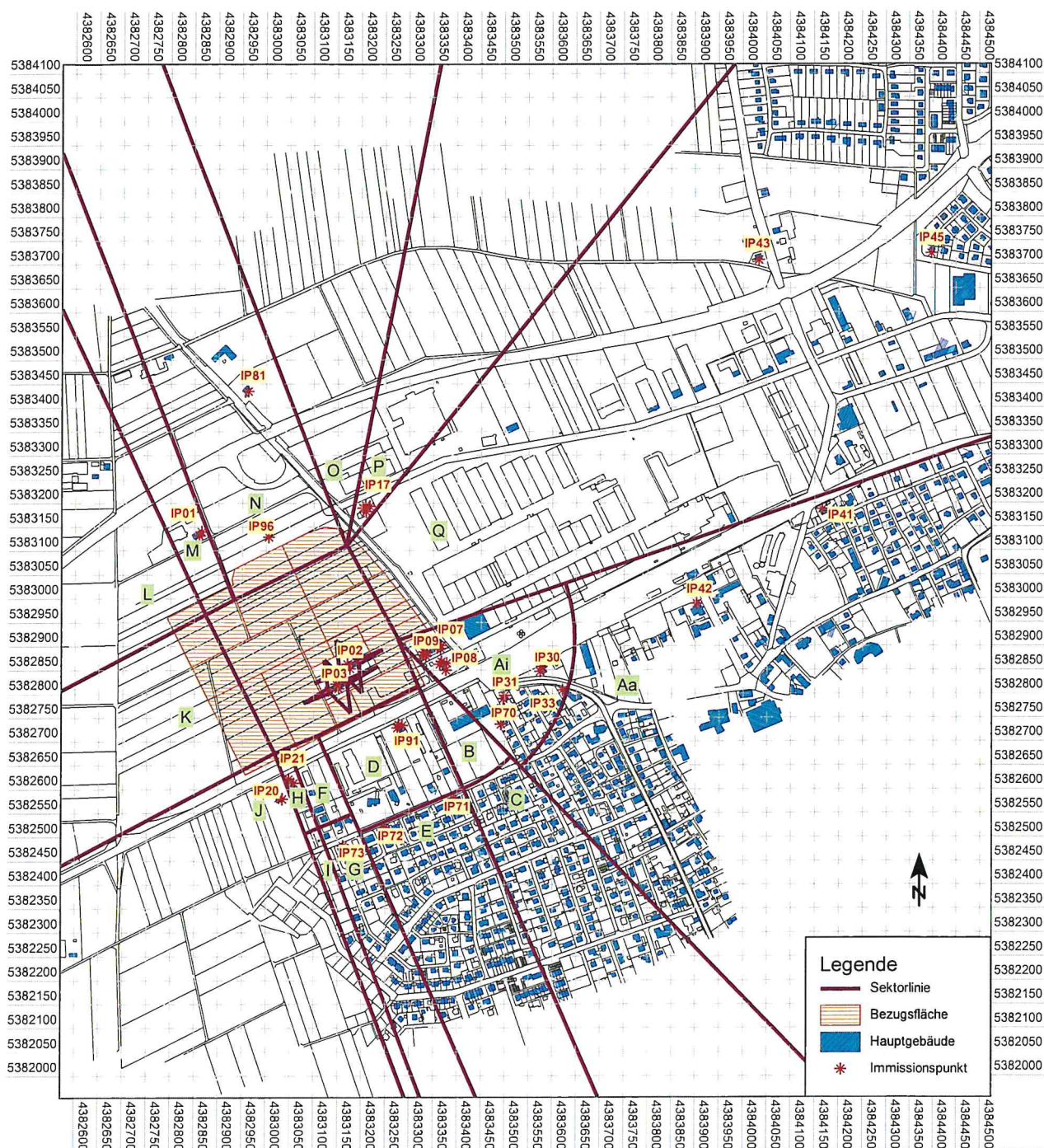
x	y
4383032.38	5383111.94
4383093.66	5382981.83
4382966.47	5382918.06
4382925.78	5383026.60
4382931.39	5383029.52
4382928.05	5383039.47
4382933.38	5383062.41

TF03 x y 4383083.45 5383136.99 4383121.73 5383149.85 4383158.23 5383145.28 4383198.38 5383108.17 4383243.93 5383057.15 4383093.66 5382981.83 4383032.38 5383111.94	TF04 x y 4383093.66 5382981.83 4383126.49 5382912.14 4382878.65 5382787.29 4382844.05 5382856.68
TF05 x y 4383243.93 5383057.15 4383292.82 5382995.93 4383126.49 5382912.14 4383093.66 5382981.83	TF06 x y 4382878.65 5382787.29 4382989.96 5382843.36 4383066.33 5382686.50 4382956.46 5382630.58
TF07 x y 4382989.96 5382843.36 4383078.39 5382887.91 4383151.90 5382728.53 4383066.33 5382686.50	TF08 x y 4383078.39 5382887.91 4383126.49 5382912.14 4383142.48 5382878.17 4383094.07 5382853.90
TF09 x y 4383126.49 5382912.14 4383189.26 5382943.76 4383205.51 5382909.76 4383142.48 5382878.17	TF10 x y 4383189.26 5382943.76 4383292.82 5382995.93 4383316.05 5382965.16 4383205.51 5382909.76
TF11 x y 4383205.51 5382909.76 4383316.05 5382965.16 4383338.81 5382932.64 4383291.56 5382908.75 4383290.80 5382906.10 4383305.48 5382871.71 4383242.26 5382841.02	TF12 x y 4383129.18 5382777.80 4383178.26 5382802.22 4383201.15 5382753.62 4383151.90 5382728.55
TF13 x y 4383175.47 5382808.15 4383305.48 5382872.09 4383332.58 5382817.65 4383201.15 5382753.62	

Anlage 2: Darstellung der Zusatzkontingente, Abbildung 1



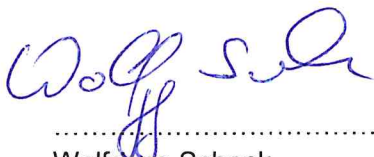
Anlage 2: Darstellung der Zusatzkontingente, Abbildung 2



11 INKRAFTTRETEN

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

Lauingen, den ...1.8. Dez. 2014



Wolfgang Schenk
1. Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E 1 Denkmalschutz

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

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 Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewerdenkmal.

E 2 Bodenschutz und Altlasten

Zur Abklärung der bodenschutzfachlichen Situation einerseits und dem Ausschluss von Altlastverdachtsflächen andererseits sind auf dem bereits bebauten Gelände orientierende Untersuchungen erforderlich; diese sind in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten durchzuführen.

In der erforderlichen orientierenden Untersuchung sind neben der Bausubstanzbewertung für die bestehenden und zum Abbruch vorgesehenen baulichen Anlagen auf dem Gelände des ehemaligen „Werk 2“ (Werkhallen, Kfz. Werkstatt, Lager etc.) auch die Feststellungen der Nutzungsrecherche vom 08.06.1993 (insbesondere Seiten 41 bis 43) und der Orientierenden Untersuchung vom 22.06.1993 des Ing.Büros Tillmanns & Partner (z.B. vorhandene Tankanlage mit Umfeld, alter Parkplatz) mit einzubeziehen.

Die orientierende Untersuchung muss spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau (Fachbereich Bodenschutz und Altlasten) zur fachtechnischen Beurteilung vorgelegt werden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

E 3 LEW Verteilnetz GmbH

110-kV-Freileitung:

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit der LEW Verteilnetz GmbH vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Zu den Maststützpunkten muss der LEW Verteilnetz GmbH für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, ist diese der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von der LEW Verteilnetz GmbH nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LEW Verteilnetz GmbH deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung ist mit der LEW Verteilnetz GmbH möglichst frühzeitig abzustimmen.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit der LEW Verteilnetz GmbH abzustimmen.

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH abzusprechen.

Von unter Spannung stehenden Transformatoren in den Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ – Tel.: 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen.

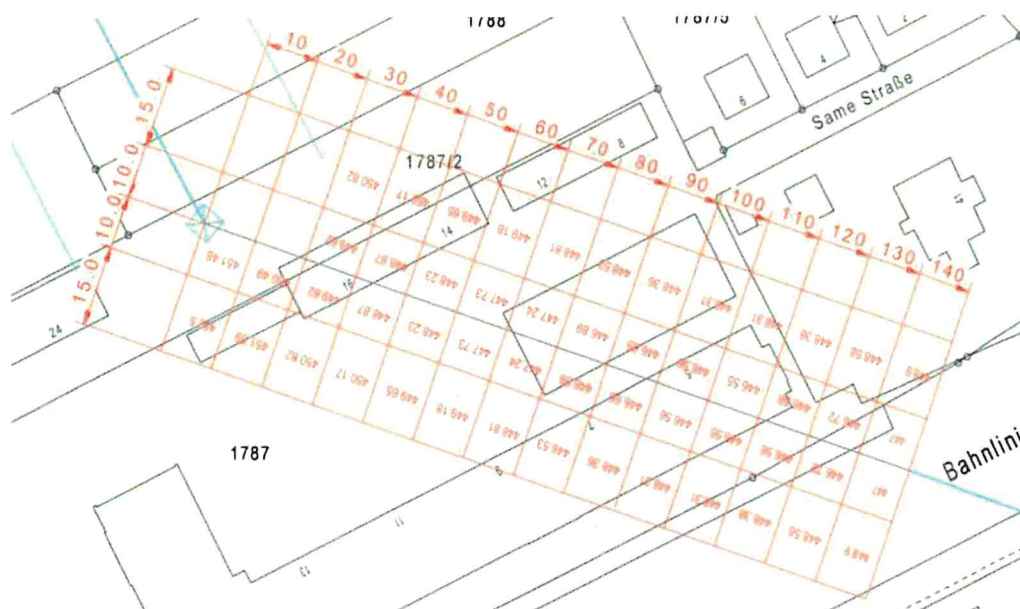
Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medien-erzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es

wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend.

Abb. 1: Max. mögliche Unterbauungshöhe der Hochspannungsleitung





Hinweis:

Die Schutzzone der 110-kV-Leitung wurde in mehrere Bereiche unterteilt und jeweils für den ungünstigsten Punkt die mögliche Unterbauungshöhe in roter Farbe eingetragen. Die angegebenen Unterbauungshöhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung bis einschl. 15° und sind in m. ü. NN angegeben und beziehen sich auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 437,70 m. ü. NN. Bei Bauwerken oder Gebäudeteilen mit Dachneigungen größer 15° sind die möglichen Bauhöhen jeweils um ca. 2 m höher. Diese Höhen gelten auch für Kamine, Lüfterrohre, Antennen usw. Als mögliche Arbeitshöhen sind die gleichen Werte wie für Dachneigungen größer 15° gültig.

20-kV-Kabelleitungen:

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich 20-kV-Kabel mit den Bezeichnungen „LA163A“ und „LA122“ sowie die Transformatorenstation mit der Bezeichnung „57R5“ der LEW Verteilnetz GmbH. Des Weiteren verläuft das kundeneigene 20-kV-Kabel „A-LA190“ zur kundeneigenen Transformatorenstation mit der Bezeichnung „A5703“ der Fa. SAME Deutz-Fahr Deutschland GmbH.

Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

E 4 Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der Fa. HPC (Harburg), die in einem engen Raster über dem Plangebiet insg. 26 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von ca. 5,0 - 7,0 m und insg. 12 Baggerschürfe bis zu einer Tiefe von 2,2 - 2,9 m gemacht hat, wurde in keinen der Bodenaufschlüsse zum Untersuchungszeitpunkt Grundwasser angetroffen.

Grundwasser ist damit erst in einer Tiefe von mehr als ca. 7,0 unter Geländeoberkante zu erwarten und befindet sich damit nicht mehr im bauwerksrelevanten Niveau. Ein Eingriff in das Grundwasser ist damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Sofern Grundwasser für bestimmte Zwecke erschlossen werden sollte, sind weitere Untersuchungen durch Setzen von Grundwassermessstellen vorzusehen. Diese

Untersuchungen sollten zielorientiert auf die entsprechenden Maßnahmen abgestimmt sein.

E 5 Löschwasserversorgung

Entlang der Riedhauser Straße liegt eine Wasserleitung DN 100; mit dieser die zukünftige Löschwasserversorgung über Hydranten nicht abgedeckt werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt das Planvorhaben die Errichtung von einem oder mehreren Löschwasserteichen.

E 6 Immissionen

Immissionen Landwirtschaft:

Von der westlich angrenzenden Hofstelle sowie durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Immissionen Eisenbahn:

Die von der bestehenden Eisenbahnstrecke ausgehenden Immissionen (Elektromagnetische Wellen, Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) sind hinzunehmen.

E 7 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bei Neupflanzungen von Laubbäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Bäume I. Wuchsklasse für Parkplatzbegrünung und als Straßenbaum

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Tilia x europaea | Europäische Linde |
| ▪ Tilia tomentosa 'Brabant' | Silber-Linde, Sorte |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |

Bäume II. Wuchsklasse für Parkplatzbegrünung

Mindestgröße: Hochstamm, StU 18/20

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| ▪ Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitz-Ahorn, Sorte |
| ▪ Acer campestre | Feld-Ahorn |
| ▪ Alnus x spaethii | Purpur-Erle |
| ▪ Carpinus betulus i.S. | Hainbuche |
| ▪ Prunus x schmittii | Zier-Kirsche |
| ▪ Sorbus aria | Mehlbeere |
| ▪ Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde, Sorte |

Arten, geeignet für Parkplatzbegrünung und als Straßenbaum in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste, 30.01.2014

Bäume I. und II. Wuchsklasse für landschaftliche Pflanzungen und Eingrünungen (frei wachsende Hecken)

Mindestgröße: Hochstamm, StU 16/18 oder 18/20 (je nach Teilbereich)

- | | |
|--------------------|-------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Acer campestre | Feld-Ahorn |

- | | |
|----------------------|----------------|
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| ▪ Juglans regia | Walnuss |
| ▪ Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| ▪ Pinus sylvestris | Sand-Kiefer |
| ▪ Pinus nigra | Schwarz-Kiefer |
| ▪ Pyrus communis | Wild-Birne |
| ▪ Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Sorbus domestica | Speierling |

Obstbäume

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten

- | | |
|------------------------------|---------------------|
| ▪ Malus domestica in Sorten | Apfel |
| ▪ Prunus avium in Sorten | Kirsche |
| ▪ Prunus domestica in Sorten | Reneklode, Zwetsche |
| ▪ Pyrus communis in Sorten | Birne |

Schnellwachsende Laubbäume (Temporäres Grün)

Hochstamm, Pflanzgröße: StU 16/18 cm

- | | |
|---------------------------|----------------|
| ▪ Populus nigra 'Italica' | Säulen-Pappel |
| ▪ Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| ▪ Populus tremula | Zitter-Pappel |
| ▪ Salix alba | Silber-Weide |

Sträucher

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Mindestgröße der Sträucher: 80/125 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m bis 2,0 m x 2,0 m

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| ▪ Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| ▪ Corylus avellana | (Haselnuss) |
| ▪ Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| ▪ Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| ▪ Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| ▪ Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| ▪ Salix caprea | (Salweide) |
| ▪ Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

Kletterpflanzen

Empfohlene Pflanzqualität: Höhe 60-100

Empfohlene Mindestgröße der Pflanzscheibe: 0,5 x 1,0 m

- | | |
|--|---------------|
| ▪ Clematis i.a. und S. | (Waldrebe) |
| ▪ Humulus lupulus | (Hopfen) |
| ▪ Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | (Wilder Wein) |
| ▪ Parthenocissus quinquefolia | (Wilder Wein) |
| ▪ Polygonum aubertii | (Knöterich) |

E 8 Schutzeinrichtung zur Deutsche Bahn AG

Um ein Eindringen von Testfahrzeugen von der Kalibrierungsstrecke (Teststrecke) in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn AG sicher zu verhindern, ist ein Abkommenschutz mit Aufhaltestufe H2 entlang der Bahngrenze erforderlich, beispielsweise in Form einer erhöhten Betongleitwand.

E 9 Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sind ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen (z.B. Einfriedung) grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) darf nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich verläuft im Allgemeinen 1:1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,4 m von der Gleisachse.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.