

- Teil B -

**Gemeinde Scheuring**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Nord“**

# **T E X T T E I L**

**vom 14.04.2015**

**geändert am:**  
**22.01.2018**  
**24.04.2018**  
**25.09.2018**  
**18.12.2018**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Scheuring 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 „Gewerbegebiet Nord“ als Satzung:

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet Nord“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 18.12.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 18.12.2018 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ ebenfalls bei.

### 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 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 und öffentliche Betriebe (für GE<sub>1b</sub> unzulässig),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen (für GE<sub>1b</sub> unzulässig),
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet

und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;  
das Wohnhaus kann auch als eigenständiges Gebäude errichtet werden (für GE<sub>1a</sub> unzulässig),

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

## 4. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung (Teil A) eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO, durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

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

**5.2** Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

## 6. Abstandsflächen

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

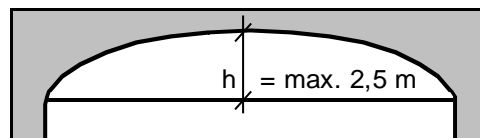
## 7. Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante baulicher Anlagen beträgt 12,0 m. Diese wird bestimmt von dem höchsten Punkt der Straßenoberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First, etc.). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,50 m überschritten werden.

## 8. Gestaltung

### Gewerbebauten

- 8.1** Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer als Sattel-, Zelt- bzw. Pultdächer bis zu 30° Neigung und Tonnendächer mit einer Bogenhöhe von maximal 2,50 m über der Trauflinie zulässig.



- 8.2** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 8.3** Mindestens 80 % der Fassadenfläche der zu öffentlichen Straßen hin ausgerichteten Fassaden ist als verputzte Fassade, mit Holzverschalung oder mit unstrukturierten Sandwichelementen auszuführen.

### Wohngebäude

- 8.4** Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Zelt- bzw. Pultdächer bis zu 30° Neigung und Tonnendächer mit einer Bogenhöhe von maximal 2,50 m über der Trauflinie auszubilden.
- 8.5** Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite

darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

- 8.6** Für Wohngebäude im Gewerbegebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das Dach eine einheitliche Farbgebung erhält.

## **9. Grundwasserschutz**

- 9.1** 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.
- 9.2** Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen sowie sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser ist durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gereinigt über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.
- 9.3** Bei Betrieben, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen entsprechende Rückhalte- und Behandlungseinrichtungen auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist anschließend über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

## **10. Grünordnung**

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

- 10.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> 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 II. Wuchsklasse der Artenliste b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

- 10.2** Zur Ortsrandeingrünung ist auf den öffentlichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit lockerer Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln. Dabei sind mindestens 25 % der jeweiligen Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind zu extensiven arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 10.3** Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu erhalten und zu pflegen.
- 10.4** Die Grünflächen entlang der Erschließungsanlagen sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip, mit standortgerechten Laubbäumen einer Art gemäß Artenliste a) oder b) zu bepflanzen.
- 10.5** Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.
- 10.6** Für die durch Planzeichen und nach Punkt 10.1 bis 10.4 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, 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       |
- \*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- |            |                |
|------------|----------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
|------------|----------------|

Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<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) 14 - 16 cm;

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

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 können bedarfsorientiert ca. alle 5 - 10 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock gesetzt bzw. zurückgenommen werden.

### **Wasserversickerung**

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

### **Schutz bestehender Gehölze**

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Frei-



flächengestaltungsplan 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.

Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität nach Artenliste sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

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

## **10.7 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.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem Plangebiet ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 0,41 ha nötig. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Zum Ausgleich wird daher jeweils eine Teilfläche der externen Grundstücke Flur Nr. 2048 (1.300 m<sup>2</sup>) und Flur Nr. 1110 (2.820 m<sup>2</sup>), jeweils Gemarkung Scheuring, in einer Gesamtgröße von insgesamt 0,41 ha herangezogen, naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan verbindlich planungsrechtlich zugeordnet (siehe Planzeichnung Teilplan 2 und Teilplan 3).

### Ausgleichsfläche A1 (Teilplan 2)

Als Ausgleichsmaßnahme A1 sind auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2048, Gemarkung Scheuring, auf der in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellten Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ha im Anschluss an bereits

bestehende Ausgleichsmaßnahmen lockere Gehölzpflanzungen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> die Pflanzung mit standorttypischen autochtonen Gehölzen vorzunehmen. Dabei sind mindestens sechs Bäume sowie kleinere Strauchgruppen nach Artenliste Ausgleich zu pflanzen. Die Sträucherpflanzung (mindestens 5 x 15 Pflanzungen) erfolgt dreireihig mit einem Reihen- und Pflanzenabstand von 1,5 m. Die Pflanzenqualität der Sträucher ist mit 60-100 cm auszuführen.

Die Flächen zwischen den Sträuchern sind durch Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut und extensive Nutzung zu einem Magerrasen zu entwickeln. Hierfür ist zertifiziertes Regiosaatgut nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/m<sup>2</sup> (z.B. über Rieger-Hofmann® GmbH) zu verwenden. Mahd des Wiesenbereiches zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Jegliche Düngung der Fläche ist zu unterlassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit der auf den Beginn der baulichen Nutzungsaufnahme der Erweiterungsfläche (Teilfläche Fl. Nr. 273 der Gemarkung Scheuring) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

### **Artenliste für Ausgleichsmaßnahmen A1**

#### *Bäume*

Stiel-Eiche	Quercus robur
Waldkiefer	Pinus sylvestris

#### *Sträucher*

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Mispel	Mespilus germanica
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Zimt-Rose	Rosa majalis

Sal-Weide	Salix caprea
Pimpernuss	Staphylea pinnata

#### Ausgleichsfläche A2 (Teilplan 3)

Zur Deckung des übrigen externen Ausgleichsbedarfs von insgesamt 2.820 m<sup>2</sup> werden externe Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Scheuring herangezogen. In diesem Zusammenhang wird eine 2.820 m<sup>2</sup> große Teilfläche des im Bereich der gemeindlichen Ökokontofläche liegenden Grundstückes Flur Nr. 1110, Gemarkung Scheuring, herangezogen und aus dem Ökokonto zugunsten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ abgebucht und diesem verbindlich zugeordnet.

## **11. Besonderer Artenschutz**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss von einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung angeleitet und überwacht werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen:

### 1V Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche und Wachtel)

Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar erfolgen (außerhalb der Brutperiode).

Zum Schutz von Wiesenbrütern und anderen Vögeln mit einer Präferenz für Rohbodenflächen ist ein Einwandern in Baulagerflächen mit geeigneten Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbandstangen) zu verhindern.

## **12. Immissionsschutz**

**12.1** Auf den gewerblichen Bauflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in Summenwirkung (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen), die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente LEK pro Quadratmeter der jeweiligen Teilfläche nach DIN 45 691: 2006-12 weder am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

<b>Baufläche</b>	<b>Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> in dB(A)/m<sup>2</sup></b>	
	<b>Tag</b> (6:00 - 22:00 Uhr)	<b>Nacht</b> (22:00 - 6:00 Uhr)
$GE_{1a}$	60,0	45,0
$GE_2$	60,0	45,0
$GE_3$	60,0	45,0

Zusammen mit dem Bauantrag ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Messstelle vorzulegen, mit der nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45 691: 2006-12 eingehalten werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist dann gegeben, wenn durch den unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel  $L_r$  sämtlicher von einem Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgebenden Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691: 2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze der DIN 45691: 2006-12 ist zu beachten.

Die vorgegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gelten auch bei Nutzungsänderungen und -erweiterungen innerhalb der jeweiligen gewerblichen Fläche.

Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Der Gemeinde Scheuring bleibt es vorbehalten, in begründeten Ausnahmefällen, in Absprache mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, SG 41 - Immissionsschutz, gänzlich oder teilweise auf Begutachtungen zu verzichten, insbesondere bei lärmarmen Nutzungen (z.B. Büro, Lagerhalle, etc.).

## 12.2 Wohnungen, Büro- und Sozialräume im Gewerbegebiet

Bei Errichtung der nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen zu keiner Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbegebieten führt.

Darüber hinaus sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall innen ein Mitte-

lungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45/40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

Bei Schlafräumen, vor deren notwendigen Fenstern nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, sind Einrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Raumbelüftung, bei Einhaltung voriger Innenpegel, gewährleisten.

Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte / Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das mit dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

## **13. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

**13.1** Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

**13.2** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die Bewohner sowie die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheuring in der jeweils gültigen Fassung. Im Bereich GE3 ist das Erfordernis der herzustellenden Stellplätze über eine besondere Betriebsbeschreibung festgelegt.

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

**13.4** Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

Die für den Schwerlastverkehr erforderlichen Flächen (Zufahrten, Stellplätze, dgl.) können mit Verbundpflaster, Asphalt oder dgl. befestigt werden.

## **14. Werbeanlagen**

**14.1** Am Eingang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist außerhalb der zur Kreisstraße notwendigen Sichtdreiecke (5m/70m) eine Übersichtstafel mit den dort ansässigen Gewerbebetrieben zulässig.

**14.2** Werbeanlagen dürfen nur im Bereich unterhalb der Traufe/Attika errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen.

**14.3** Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen. Bewegliche Werbeanlagen, ausgenommen Fahnenmasten, sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Leuchtwerbeanlagen, die auf benachbarte Verkehrsflächen bzw. Nutzflächen abstrahlen, sind nicht zulässig.

## **15. Sonstige textliche Festsetzungen**

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

## **16. Aufhebung und Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wird der gesamte Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ sowie der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohwiese I“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

## 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 Nr. 17 BauGB).

## 18. In-Kraft-Treten

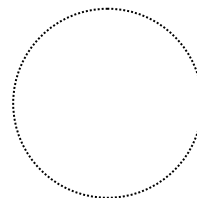
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

---

Scheuring, \_\_\_\_\_

---

Manfred Menhard  
Erster Bürgermeister



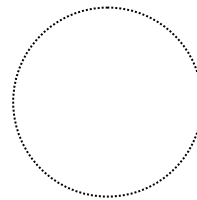
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Manfred Menhard  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **Textliche Hinweise**

### **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.

### **Grundwassersenkung**

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

### **Wasserdichte Bauweise**

Es wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge bis auf Höhe des Erdgeschossrohfußbodens wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.



### **Wild abfließendes Wasser**

Es ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet zeitgemäß zu regeln (insbesondere in Bezug auf die möglichst breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden), sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen bzw. Mindestflächenanteile festzusetzen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden. Diesbezüglich wird auf das Weißbuch Stadtgrün des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen:

*[https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/weissbuch\\_stadtgruen\\_bf.pdf](https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/weissbuch_stadtgruen_bf.pdf)*

In Bezug auf die Hochwassersituation und den relativ oberflächennah anstehenden Grundwasserstand wird empfohlen, Grünflächen grundsätzlich als bewachsene Mulden auszuführen und ggf. als Versickerungs- und Rückhalteflächen zu nutzen.

### **Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, bei der auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.