

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Lohwiese I“

T E X T T E I L

vom 23.09.2008

geändert am:
20.01.2009

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB, der Art. 6 Abs. 5, 79 und 81 BayBO, des Art 3. Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan „Lohwiese I“ als Satzung:

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 20.01.2009.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

- (2) Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 festgesetzt und hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung und deren immissionschutzrechtlichen Bedürfnisse gegliedert.

Im Bereich MI 1 sind zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem Gewerbe- oder sonstigen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Bereich MI 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dürfen die festgesetzten privaten Grünflächen mit angerechnet werden.
- (3) Im Mischgebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl 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 0,6 überschritten werden.

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
- (3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungspla-

nes unberührt und sind damit auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Im Mischgebiet sowie bei ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohngebäuden muss die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens neuer Gebäude mindestens 0,50 m und maximal 0,75 m über der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- (2) Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, darf im Mischgebiet 6,25 m nicht überschreiten.
- (3) Die im Gewerbegebiet bzw. im Mischgebiet festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen wird bestimmt von der Oberkante der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (First, etc.).

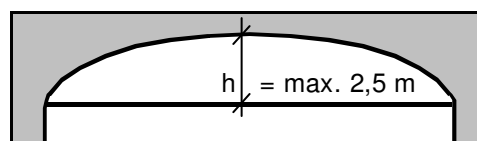
§ 8 Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße

- (1) Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- (2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser und Doppelhaushälften muss im Mischgebiet bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 400 m² betragen.

§ 9 Gestaltungsfestsetzungen

Gewerbegebiet

- (1) Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer als Sattel- bzw. Pultdächer bis zu 30° Neigung und Tonnendächer mit einer Bogenhöhe von maximal 2,50 m über der Trauflinie zulässig.



- (2) Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (3) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.

Mischgebiet

- (4) Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 – 42 Grad auszubilden. Der First muss parallel zur längeren Gebäudeseite und entsprechend der Planzeichnung verlaufen. Beide Dachflächen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Der maximal zulässige Dachüberstand, jeweils von der Außenwand gemessen, beträgt traufseitig (einschl. Regenrinne) und giebelseitig jeweils 0,80 m.
- (5) Abgrabungen sind für einzelne Räume, die sich auf der straßenabgewandten Seite befinden, zulässig.
- (6) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind verputzte, in hellen erdfarbenen oder weißen Tönen gestrichene Mauerflächen, waagerechte Stülpschalung bzw. senkrechte Holzverschalung zulässig. Die Verwendung von auffälligen Zierputzen, Sichtmauerwerk, Keramikverkleidungen, metallische oder zementgebundene Fassadenbauteile, Kunststoffplatten und Glasbausteine sind unzulässig.
- (7) Dachgauben bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,50 m und Quergiebel (aus der Traufwand hervortretend) sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptdach anzupassen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muss min. 1,50 m betragen. Die Summe der Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- (8) Für die Dacheindeckung sind nur naturrote Dachziegel oder ziegelrote Dachsteine zu verwenden.
Wintergärten und sonstige untergeordnete Anlehnbauten können auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden.

- (9) Für Wintergärten sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von min. 6 Grad und maximal der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

§ 10 Einfriedungen

Gewerbegebiet

- (1) Die Höhe der Einfriedung der gewerblichen Flächen gegen den öffentlichen Straßenraum darf 1,20 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Die Ausbildung eines Sockels bis zu einer Höhe von 0,10 m über Erschließungsstraße bzw. Gehweg ist zulässig.
- (2) Die Einfriedungen sind aus Holz- oder Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.
- (3) Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit einer Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.

Mischgebiet

- (4) Im Mischgebiet sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege nur senkrechte, gestrichene Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig. Maschendrahtzäune sind als Abgrenzung zu den öffentlichen Straßen nicht zulässig.

§ 11 Grundwasserschutz

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, 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“ zur Versickerung zu bringen“.
- (2) Bei Betrieben, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Abfließen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderli-

chen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

§ 12 Grünordnung

- (1) Allgemeine Festsetzungen
 - (1.1) Im Gewerbegebiet ist auf privaten Grundstücken je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken, sind als Abgrenzung für öffentliche Flächen nicht zulässig.
 - (1.2) Auf den privaten Flächen mit Pflanzbindungen im Gewerbegebiet ist eine geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Artenliste zu entwickeln.

Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
 - (1.3) Im Mischgebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, soweit sie nicht als Geh- und Fahrweg oder als Stellplätze für Kfz angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung und ein Strauch gemäß Artenliste vorzugsweise auf den Flächen mit Pflanzbindungen zu pflanzen.
 - (1.4) Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.
 - (1.5) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben, mit Ausnahme von reinen Wohnbauvorhaben, ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche aus-

zubilden. Der Freilächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

(1.6) Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

(1.7) Die privaten bzw. öffentlichen Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

(2) Öffentliche Grünflächen

(2.1) Auf dem öffentlichen Straßenbegleitgrün sind die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume entsprechend Artenliste a) bzw. b) in für den Straßenraum geeigneten Sorten zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen müssen Bäume mit einem hohen Kronenansatz Verwendung finden.

Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

(2.2) Die öffentliche Grünfläche entlang des Mühlbaches ist zu einer extensiven, arten- und krautreichen Wiesenfläche zu entwickeln, also nur 2 bis 3-mal pro Jahr zu mähen; das Schnittgut ist zu entfernen.

(3) Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen

(3.1) Für die Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides*)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*)	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata*)	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

*) für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*)	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(3.2) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 3 bis 4-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 14 bis 16 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand.

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (STU) 12 bis 14 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mindestens 60 bis 80 cm

(3.3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

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

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

(3.4) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Die Pflanzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Abschluss der Straßenbauarbeiten auszuführen.

(3.5) Pflege und Erhalt

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

(3.6) Wasserversickerung

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

(3.7) Schutz bestehender Gehölze

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

(4) **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 geplanten Gewerbe- und Mischgebiet eine Kompensationsfläche von 0,66 ha nötig. Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgen. Daher werden als Ausgleich für die Versiegelung an anderer Stelle des

Gemeindegebietes Flächen ökologisch aufgewertet. Als Kompensation wird in diesem Zusammenhang eine 0,06 ha große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1110, Gemarkung Scheuring, in der Oberen Scheuringer Au und das 1,02 ha große Grundstück Flur Nr. 914/1, Gemarkung Scheuring, (Teilplan 2) herangezogen.

Auf der Flur Nr. 1110 wurde durch die Gemeinde bereits der bislang vorhandene reine Fichtenbestand in einen standortgerechten, strukturierten Edellaubholz-Auwald (35% Esche, 30% Bergahorn, 15% Wildapfel, 10% Wildbirne, 10% Ulme / Nebenbestand: 50% Linde) ohne wesentliche Nadelholzbeteiligung überführt. Mit dieser Maßnahme kann eine naturschutzfachliche Aufwertung des Forstbestandes innerhalb der Oberen Scheuringer Au sichergestellt werden. Auf der Flur Nr. 924/1 wurde durch die Gemeinde bereits der bislang vorhandene reine Fichtenbestand in einen laubholzreichen Bestand umgewandelt, wobei eine Anrechnung dieser Fläche aus Sicht der Fachbehörden nur zu 60 % (0,6 ha) erfolgen kann.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf den Bauflächen und mit der Aufwertung der standörtlichen Eigenschaften auf der 0,06 ha großen Ersatzfläche Flur Nr. 1110 in der Oberen Scheuringer Au und der 1,02 ha großen Ersatzfläche Flur Nr. 924/1 (anrechenbar 0,6 ha) kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden. Beide Flächen sind im Teilplan 2 festgesetzt und somit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet.

§ 13 Immissionsschutz

(1) Gewerbliche Emissionen

Auf den gewerblichen Bauflächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen), die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691: 2006-12 weder am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Baufläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
TF 1	60,0	45,0

Zusammen mit dem Bauantrag ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Fachbüros vorzulegen, mit der nach TALärm nachgewiesen wird, dass die sich aus den jeweils 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 berechnete Beurteilungspegel L_r sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgebenden Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45 691: 2006-12 nicht überschritten wird. Die Relevanzgrenze der DIN 45 691: 2006-12 ist zu beachten.

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

(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 Mittelungspegel 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 zum 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 lärmenden Nutzungen).

§ 14 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (2) Für Stellplätze gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheuring. Stauräume vor Garagen und Carports müssen eine Mindestdiefe von 5,0 m aufweisen.
- (3) Im Mischgebiet muss die Dachneigung von Garagen und Carports zwischen 25° und der maximalen Dachneigung des Hauptgebäudes liegen.
- (4) Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endlagertätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
- (5) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Lager-, Stell- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die örtlichen Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.

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

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich unterhalb der Traufe bzw. Attika errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen.
- (2) Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hin-

sichtlich 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.

§ 16 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

3. Schlussbestimmungen

§ 17 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

Im Zusammenhang mit einer zulässigen Überplanung von Bodendenkmälern sind folgende Nebenbestimmungen für Einzelbauvorhaben zu beachten:

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
3. Nach Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archäologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des BLfD.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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.

Scheuring, _____

Manfred Menhard
Erster Bürgermeister