

GEMEINDE LANGENALTHEIM



BEBAUUNGSPLAN

**Gewerbegebiet "Brand Teil II"
in Langenaltheim**

Textliche Festsetzung

VORENTWURF

Ausfertigung i. d. F. vom 23.07.2024

Die Gemeinde Langenaltheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen hat in Ihrer Sitzung am 25.04.2023 gemäß des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes

"Brand Teil II"

in Langenaltheim, Gemarkung Langenaltheim, für ein Gewerbegebiet mit Einschränkung der Art der baulichen Nutzung (GEE) mit Umweltbericht, Grünordnungsplan (GOP), Nachweis der Bodendenkmalpflege und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 2165, 2167 und 2168 und teilweise die Flurstücke mit den Nummern 2164 und 2171 in der Gemarkung Langenaltheim, Gemeinde Langenaltheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,35 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans "Brand Teil II", in der Gemarkung Langenaltheim, Gemeinde Langenaltheim sind das vom Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG, Weißenburg, am 23.07.2024 ausgearbeitete Planblatt sowie die in dieser textlichen Festsetzung nachfolgenden Erklärungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung, ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP), eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Nachweis der Bodendenkmalpflege beigelegt.

§ 3 Hinweise

Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen. Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.

Bei der Versickerung bzw. Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung bzw. Einleitung in Vorfluter erforderlich.

§ 4 Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Langenaltheim, den _____

Alfred Maderer 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Inhalt:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise.....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Nebenanlagen und Garagen.....	5
2.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
2.1	Kellergeschosse.....	5
2.2	Höhenlage der Gebäude.....	5
2.3	Traufhöhe / Gesamthöhe	5
2.4	Dächer.....	5
2.4.1	Dachformen.....	5
2.4.2	Dachaufbauten.....	6
2.4.3	Dacheindeckung	6
2.5	Fasadengestaltung.....	6
2.6	Einfriedungen / Zäune.....	6
2.7	Werbeanlagen.....	6
2.8	Geländemodellierung	6
2.9	Flächenbefestigung.....	6
2.10	Stellplätze.....	7
2.11	Entwässerung	7
2.11.1	Schmutzwasser.....	7
2.11.2	Niederschlagswasser	7
2.11.3	Drainagen.....	7
2.12	Immissionen und Emissionen	7
2.12.1	Betriebliche Emissionen.....	7
2.12.2	Landwirtschaft.....	8
2.13	Brandschutz	8
2.14	Photovoltaik / Solarthermie	8

2.15	Erneuerbare Energien.....	8
2.16	Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen.....	8
2.17	Denkmalschutz.....	8
2.18	Beleuchtung	8
2.19	Altlasten.....	8
3.	Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 i.V.m. § 1a und Nr. 25 BauGB).....	9
3.1	Anpflanzungen an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes, Mulde / Graben.....	9
3.2	Grundstücksflächen	9
3.3	Stellflächen.....	9
3.4	Zeitrahmen von Anpflanzungen	9
3.5	Gehölzpflanzungen, Ansaaten.....	9
4.	Naturschutz- und artenschutzrechtliche Festlegungen	10
4.1	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	10
4.2	Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen	10
4.	Aufstellungsvermerk	10

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) mit Einschränkung der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 5 sowie § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Holz, solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Es können hierbei auch einzelne Gewerbearten ausgeschlossen werden.

Nicht 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.
- Vergnügungsstätten

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß der §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), der Höhen der baulichen Anlagen durch Begrenzung der Traufhöhe (TH) und eine maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse, die auf zwei bestimmt wird, ist die maximale Traufhöhe auf 7,00 m ab der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) begrenzt.

1.3 Bauweise

Es ist eine offene Bauweise mit Abweichungen nach § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgelegt. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich. Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist neben der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise zulässig. Die Gebäudeausrichtung ist bevorzugt in Ost-West-Richtung auszulegen. Es gelten die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen entsprechend § 23 BauNVO dargestellt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen der BayBO in der jeweils gültigen Fassung bezüglich Abstandflächen einzuhalten.

1.5 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Straßenfläche zu messen.

Nebenanlagen und Garagen an Grenzen sind von der Dachform und der baulichen Konstruktion aufeinander abzustimmen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Kellergeschosse

Kellergeschosse sind zugelassen und müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden.

2.2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB EG) darf maximal 0,20 m über der mittleren hangseitigen natürlichen Geländehöhe oder über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.3 Traufhöhe / Gesamthöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Sattel- und Pultdächern mit einer maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m, bei Flachdächern mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 7,00 m ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss (OK RFB EG) festgesetzt.

2.4 Dächer

2.4.1 Dachformen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 81 BayBO.

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Satteldach (SD): Dachneigung: 15° - 35°

Pultdach (PD): Dachneigung: 5° - 15°

Flachdach (FD), Dachneigung 0° - 5°

2.4.2 Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sind zulässig. Dagegen sind Türme und turmartige Aufbauten nicht zulässig.

2.4.3 Dacheindeckung

Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckung sind nicht zugelassen. Die Farbgebung der Dachhaut hat sich an das benachbarte Gewerbegebiet zu orientieren. Flachdächer sind grundsätzlich zu begrünen.

2.5 Fassadengestaltung

Für die Außenwände der baulichen Anlagen dürfen keine reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen. Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

2.6 Einfriedungen / Zäune

Als Einfriedungen sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe gemessen von der Oberkante des fertiggestellten Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung zulässig. Nicht zulässig sind geschlossene Einfriedungen (Mauerwerk, sonstige Wände).

Zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der Dachflächen hinausragen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der beworbenen Leistungserbringung zulässig.

Die max. Flächengröße von Werbeanlagen ist auf 8 m² begrenzt und darf nur unterhalb der Trauflinie angeordnet werden.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.8 Geländemodellierung

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen und Abgrabungen bis max. 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Böschungen dürfen max. 1 : 2 (Höhe : Breite) geneigt sein. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Ihre Ansichtshöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt, ist bevorzugt mit heimischen Gesteinsvorkommen auszuführen (z.B. Juragestein etc.) und sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

2.9 Flächenbefestigung

Innerhalb einer Grundstücksfläche darf die versiegelte Fläche nicht über 80 % betragen. Stellflächen für Fahrzeuge sind möglichst versiegelungsarm zu gestalten (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge). Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur auf den Verkehrs- und Lagerflächen zulässig.

2.10 Stellplätze

Garagen sowie Stellplätze für Betriebsangehörige und Kunden müssen auf eigenem Grundstück erstellt werden (Art. 55 BayBO).

Für Fahrzeuge sind ausreichend Stellplätze auf den Bauparzellen vorzuhalten.

Die notwendigen Stellplätze nach den Richtzahlen der GaStellV der BayBO sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen.

2.11 Entwässerung

Die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Langenaltheim (Entwässerungssatzung –EWS–) ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.11.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Erschließungsstraße "Im Brand".

2.11.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück großflächig versickern (1) oder im Falle einer unzureichenden Durchlässigkeit des Untergrundes den bestehenden und geplanten Mulden bzw. Gräben über ein langes, vorhandenes Grabensystem dem Rückhaltebecken Schlangenhölze im Osten von Langenaltheim zugeführt werden. Im Bestand verläuft hierzu nördlich außerhalb des Gewerbegebietes ein offener Graben bis zur Regengenrückhaltung, über die die geplante Mulde bzw. Grabenanlage östlich entlang der Grenze des Plangebietes entwässert. Falls möglich, sind Versickerungseinrichtungen nach den entsprechenden Regelwerken (DWA-A138) im Zuge des Bauantrages zu dimensionieren und planerisch nachzuweisen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Mischwasserkanalnetz ist nicht zulässig.

2.11.3 Drainagen

Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.12 Immissionen und Emissionen

2.12.1 Betriebliche Emissionen

Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen.

(1) Da die Versickerfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet als ungünstig erachtet wird, ist es erforderlich, dass in der weiteren Abhandlung der Bauleitplanung hierfür ein Baugrundgutachten zur Feststellung der Bodensituation durchgeführt wird.

2.12.2 Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

2.13 Brandschutz

Die Bestimmungen zum Brandschutz gemäß Art. 12 der BayBO sind zu beachten.

2.14 Photovoltaik / Solarthermie

Um eine sofortige bzw. spätere optimale Nutzung der Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, sind Flachdächer mit Begrünung zu bevorzugen (Solargründach). Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.

2.15 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen (Solar- und Photovoltaikanlagen) im Plangebiet erwünscht.

2.16 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat in flüssigkeitsdichten Lagerräumen zu erfolgen.

2.17 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bekannt. Da bei Baumaßnahmen mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchuG) hingewiesen. Auf das Ergebnis des Nachweises der Bodendenkmalpflege wird verwiesen.

2.18 Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und der heimischen Insektenwelt sind bei den Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenunschädliche, energiesparende, Lampen (z. B. LED-Lampen) zugelassen. Die Beleuchtung ist in den Nachtzeiten, ab 22.00 – 6.00 Uhr, auf ein Mindestmaß zu reduzieren bzw. abzuschalten.

2.19 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Rahmen der künftigen Erschließung bei Erdarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu benachrichtigen.

3. Grünordnung und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 i.V.m. § 1a und Nr. 25 BauGB)

3.1 Anpflanzungen an der Ost- und Südgrenze des Plangebietes, Mulde / Graben

Das Gewerbegebiet ist entlang der Ostgrenze und der Südgrenze zur freien Landschaft hin auf einer Breite von 4 Meter einzugrünen. Die Randbepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als freiwachsende Hecke anzulegen. Parallel zur östlichen Randbepflanzung ist eine Entwässerungsmulde/-graben zur Rückhaltung und Ableitung des Überlaufwassers der grundstückseigenen Rückhaltungen vorzusehen, der am nördlichen Ende des Plangebietes in den bestehenden Graben mündet. In der Mulden- / Grabenanlage sind Staustufen einzusetzen, die die Fließgeschwindigkeit verringern sollen, außerdem ist die Niederschlagswasserableitung beidseitig mit Erdhügeln einzugrenzen. Der an der Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Erdhügel sollte dabei so gestaltet werden, dass dieser auch als Pflegeweg genutzt werden kann.

3.2 Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager- oder Stellplätze bzw. Fahrflächen verwendet werden, sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Diese sind bevorzugt als Regenwasser-Retentionsflächen zu nutzen, mit artenreichem Saatgut anzusäen bzw. mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.3 Stellflächen

PKW-Stellplätze sind sickerfähig zu halten.

3.4 Zeitrahmen von Anpflanzungen

Alle öffentlichen und privaten Grünflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme bzw. der Baumaßnahmen anzulegen, spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.

3.5 Gehölzpflanzungen, Ansaaten

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen (Bäume, Gebüsche, Hecken) werden im Laufe des weiteren Verfahrens textliche Festsetzungen zu Artenlisten und Pflanzqualitäten erarbeitet. Weiterhin werden für Wiesenflächen und –säume einschließlich Regenwasser-Retentionsflächen im Laufe des weiteren Verfahrens textliche Festsetzungen zu Ansaaten und Pflegemaßnahmen erarbeitet.

4. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Festlegungen

4.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie ein Maßnahmenkonzept zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz. Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden zum Entwurf festgesetzt, ebenso Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung negativer Auswirkungen von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

4.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Artenschutzrechtliche Ortsüberprüfungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind im Frühjahr und Frühsommer 2024 erfolgt. Die textliche Ausarbeitung der saP erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens. Im Rahmen der Entwurfsplanung werden auf Grundlage der endgültigen saP entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen festgelegt. Weiterhin werden im Laufe des weiteren Verfahrens Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange erarbeitet.

4. Aufstellungsvermerk

Die Satzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brand Teil II" in Langenaltheim wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro Völker GmbH & Co. KG
An der Gebhalde 17
91781 Weißenburg i. Bay.

aufgestellt: 23.07.2024



Dipl.-Ing. (FH) Eff

Langenaltheim, den _____

Alfred Maderer, 1. Bürgermeister