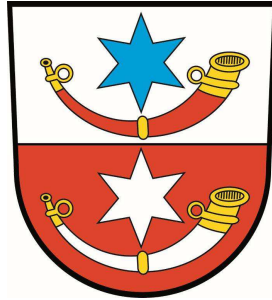


Gemeinde Langenneufnach



Bebauungsplan Nr. 5 Gewerbegebiet „im Hohenlicht I“

4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 9. Mai 2018

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise	4
§ 4 Gestaltung der Gebäude	5
§ 5 Garagen und Nebengebäude	5
§ 6 Höhenlage der Gebäude	5
§ 7 Stellplätze und Grundstückszufahrten	5
§ 8 Werbeanlagen	5
§ 9 Schutz des Mutterbodens	6
§ 10 Grünordnung	6
§ 11 Vogelschutz	6
§ 12 Böschungen und Mauern	7
§ 13 Einfriedungen	7
§ 14 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
§ 15. Hinweise	8
16. Ordnungswidrigkeiten	8
17. In-Kraft-Treten	9
18. Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	9

Präambel

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 hat der Gemeinderat Langenneufnach in seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Hohenlicht I“ nach § 12 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

I. Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M 1:500 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

II. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus:

1. Lageplan M 1:500 mit zeichnerischem Teil vom 09.05.2018
2. Textliche Festsetzungen vom 09.05.2018
3. Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 09.05.2018
4. Baum- und Gehölzbestandsplan vom 09.05.2018

III. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der örtlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Langenneufnach, den

.....

Josef Böck, 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Geltungsbereich

Folgendes Flurgrundstück umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung:
Flur Nr. 1265/2 mit einer Gesamtfläche von 2.745 m².

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.

Für die beim Betrieb der gewerblichen und anderweitigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehenden Lärmemissionen sind mind. solche Schallschutzvorkehrungen zu treffen, dass unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller Nutzungen im Plangebiet die in den angrenzenden bebauten Bereichen zugrunde zu legenden Orientierungswerte für den Beurteilungspegel (WA: 55/40 dB(A) bzw. MI-MD: 60/45 dB (A) tagsüber/nachts) nicht überschritten werden.

Es sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist mit Hilfe von Filtern und gleichwertigen Anlagen auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der TA Luft sind zu beachten.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

§ 3 Bauweise

Im Plangebiet gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge, bis zu den nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnungen zulässig sind.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

Dachneigung und Dachdeckung

Sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches können wahlweise mit Flach- oder Satteldächern ausgeführt werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Die Art der Eindeckung ist frei wählbar. Grelle Dacheindeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 50 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, hierbei ist ein Mindestabstand von 6,0 m zur öffentlichen Straße hin einzuhalten. Grenzgaragen sind zulässig. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (Dachform, Dachneigung). Beschränkungen bzw. Bestimmungen der BayBO sind einzuhalten.

§ 6 Höhenlage der Gebäude

Die maximale Gebäudehöhe (Oberkante First oder Oberkante Attika) wird auf 10,0 m, gemessen ab OK FFB Erdgeschoss festgesetzt.

§ 7 Stellplätze und Grundstückszufahrten

Besucherstellplätze dürfen innerhalb des Plangebietes nicht errichtet werden. Mit dem Bauantrag ist ein Stellplatznachweis über die Anzahl und die Lage der benötigten Besucherstellplätze zu führen. Stellplätze innerhalb des Plangebietes dürfen ausschließlich für Mitarbeiter errichtet werden. Die Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Sie können außerhalb der Baugrenzen liegen.

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Gesamtbreite von 8 m ausschließlich im gekennzeichneten Bereich zulässig.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzonen sind nur unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlagen müssen

sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben müssen in Größe und Höhe in einem ausgewogenen Verhältnis zu den baulichen Anlagen stehen.

§ 9 Schutz des Mutterbodens

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 Grünordnung

Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist außerhalb der neu zu errichtenden baulichen Anlagen und Stellplätze bestmöglich zu erhalten. Entfernte Gehölze sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg zu ersetzen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan anzufertigen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Fertigstellungstermin der Pflanzung:

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

§ 11 Vogelschutz

Werden bei der Errichtung baulicher Anlagen übergroße Glasflächen integriert (größer als 20 m² für einzelne Glasflächen), so ist im Rahmen des Bauantrages in einem Fachbeitrag nachzuweisen, daß ausreichende Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelanzug umgesetzt werden. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Augsburg wird empfohlen.

§ 12 Böschungen und Mauern

Böschungen sowie Mauern, die zur Sicherung von Böschungen benötigt werden, dürfen nicht über 50 m linear verlaufen.

Mauern müssen pro 100 cm Höhe einen Versatz über die gesamte Länge der Mauer aufweisen. Der Versatz muß angemessenen Standraum für Bepflanzungen aufweisen.

Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1 auszubilden und fachgerecht gegen Abrutschen zu sichern. Die im westlichen Teil des Plangebietes befindliche Hangkante / Böschung ist weitestgehend – abgesehen von für bauliche Belange der Gebäude erforderlichen Sicherungsmaßnahmen – zu erhalten.

§ 13 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen einschließlich Zaunsockel eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes. Zaunsockel sind nach Möglichkeit bei Einfriedungen zu vermeiden, dürfen jedoch eine Höhe von 10 cm über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

§ 14 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Verschmutztes Abwasser ist dem gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal der Gemeinde Langenneufnach zuzuleiten.

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen. Das nicht verschmutzte Niederschlagswasser soll weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Ist aufgrund der anstehenden Böden eine Versickerung nicht möglich, darf unverschmutztes Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.

§ 15. Hinweise

Denkmalschutz

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

16. Ordnungswidrigkeiten

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

17. In-Kraft-Treten

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

18. Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Hohenlicht I“ i.d.F.v. 12.07.1990 mit seinen bisherigen Änderungen, die von dieser 4. Änderung betroffen sind, treten mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Langenneufnach, den

.....
1. Bürgermeister Josef Böck

.....
Siegel

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Langenneufnach hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet „Im Hohenlicht I“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Langenneufnach,

.....
(Siegel), 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet „Im Hohenlicht I“ in der Fassung vom 09.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Langenneufnach,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

3. Der Gemeinderat Langenneufnach hat mit Beschluss vom die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet „Im Hohenlicht I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.05.2018 als Satzung beschlossen.

Langenneufnach,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet „Im Hohenlicht I“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Langenneufnach,

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister