
GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet West“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Laugna

Fassung vom 27.09.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22039

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	6
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	7
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
§ 1 Art der baulichen Nutzung	8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	8
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	9
§ 4 Entwässerung, Versickerung, Abwasserbeseitigung	10
§ 5 Grünordnung	10
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen	12
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	13
§ 9 Immissionsschutz	15
Inkrafttreten	16
VERFAHRENSVERMERKE	17
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	18
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	18
2. Wasser	19
3. Immissionsschutz	20
4. Wärmepumpen-Systeme.....	21
5. Denkmalschutz	22
6. Insektenschutz	22
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	22
8. Überwachung	23
9. Bußgeldvorschrift	24

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 27.09.2023 mit:

- Teilgeltungsbereich 1
- Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.09.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

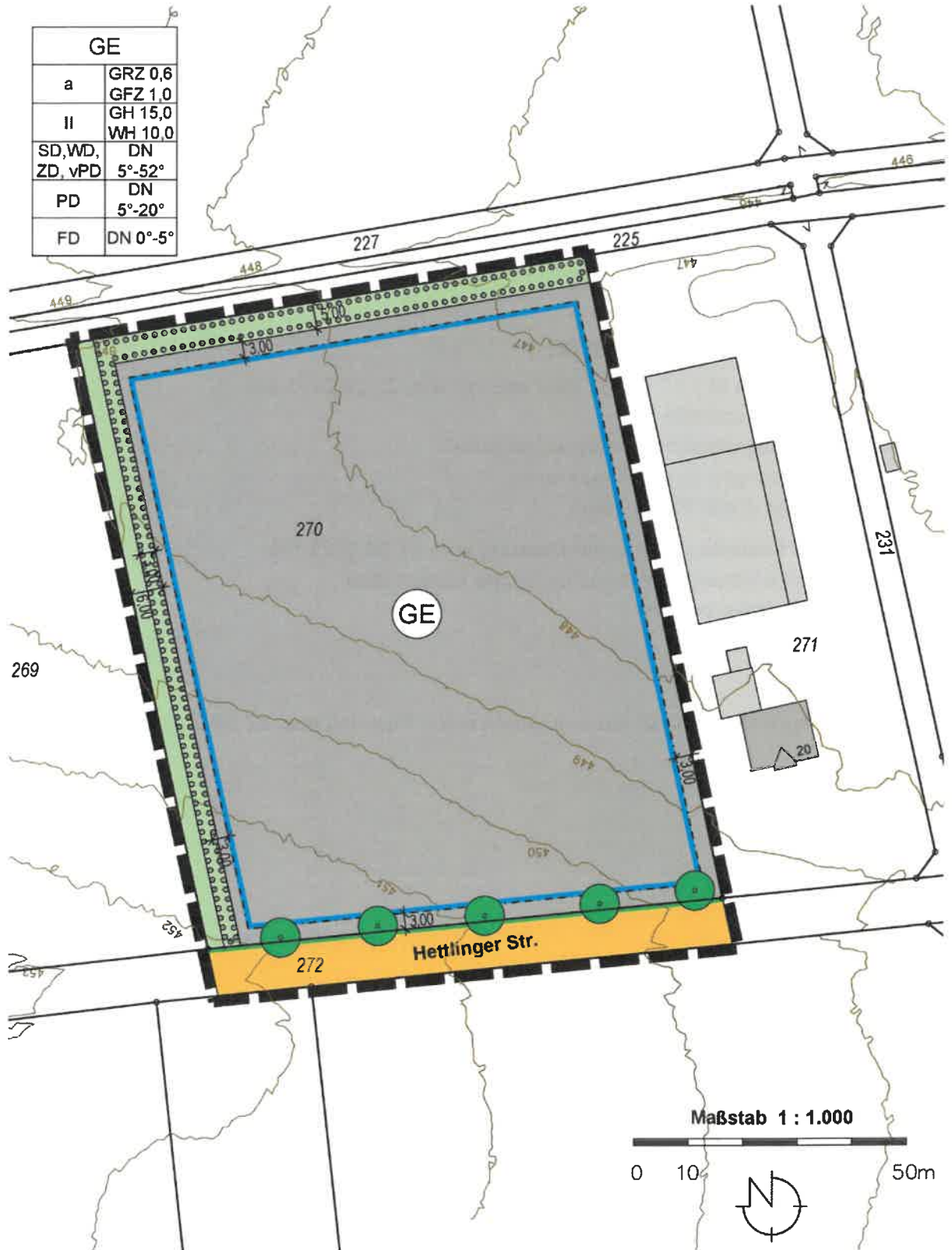
Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2023

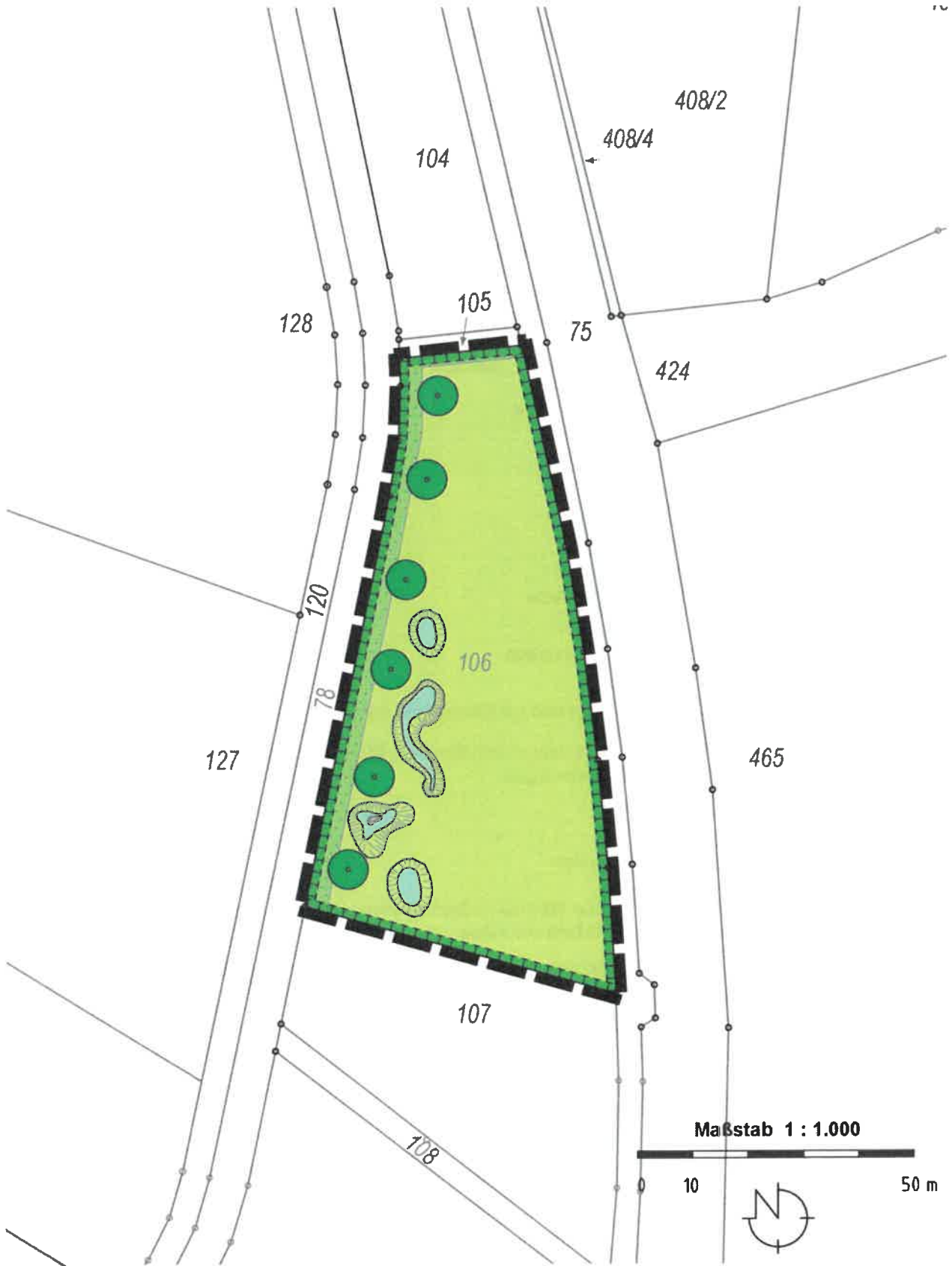
A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

Teilgeltungsbereich 1:

GE	
a	GRZ 0,6 GFZ 1,0 GH 15,0
II	WH 10,0
SD,WD, ZD, vPD	DN 5°-52°
PD	DN 5°-20°
FD	DN 0°-5°



Teilgeltungsbereich 2:



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform/Dachneigung

a	abweichende Bauweise
GRZ	maximale zulässige Grundflächenzahl
GFZ	maximal zulässige Geschossflächenzahl
II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
GH	maximal zulässige Gesamthöhe in Metern
WH	maximal zulässige Gesamthöhe in Metern
SD,WD,ZD vPD	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach
PD, FD	Pultdach, Flachdach
DN	zulässige Dachneigung

Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Grasweg



Bäume zu pflanzen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche



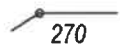
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Sonstige Planzeichen

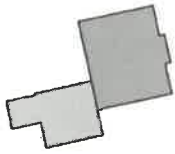


Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet West"

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer



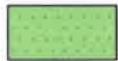
Haupt- und Nebengebäude



Höhenlinien mit Höhenbeschriftung in m ü. NHN



Bemaßung in Metern



Abflachung von Uferböschungen, Muldenabflachung
mit Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 herzustellen



Schaffung von wechselfeuchten Seigen mit unterschiedlichen Abflachungen,
Muldenabflachung mit Böschungsneigung von 1:8 bis 1:15 herzustellen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

- (1) Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
 - d) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (2) 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
- (3) Nicht zulässig sind:
- a) Tankstellen
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke
 - c) Vergnügungsstätten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 3. Die Gesamthöhe darf maximal 15,0 m und die Wandhöhe maximal 10,0 m betragen, bezogen auf das natürliche Gelände gemessen in der Gebäudemitte.
- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
- Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die gewerblichen Bauflächen im GE die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudeläge darf 50 m jedoch nicht überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenze möglich ist.
 2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
 3. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 4. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. In der Fläche zum Anpflanzen von Gehölz und Sträuchern sind Stellplätze unzulässig.
- (2) Abstandsflächenregelung
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

(1) Die Satzung für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

(2) Entwässerung

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist einer Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Ein Notüberlauf des Regenwassers kann an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist eine Darstellung über Art und Ausführung des Umgangs mit dem Niederschlagswasser zu erbringen (Zisterne, etc.)

(3) Oberflächenbefestigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

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.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Es sind vorzugsweise die Arten der Artenliste der textlichen Hinweise (Pflanzenqualität Heckenpflanzungen; mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-80 cm; Mindestpflanzqualität Bäume, I. und II. Wuchsklasse StU 16/18) zu verwenden. Auf der festgesetzten Fläche sind mindestens 60 % Gehölzgruppen gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzendichte der Gehölzgruppen auf diesen Flächen

- wird mit mindestens einer Pflanze/5m² festgesetzt. Pflanzungen der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.
2. Es ist mindestens 1 Baum im Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.
 3. Die Bepflanzungen dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.
- (2) Nicht überbaubare Bereiche auf Privatgrund
1. Es ist mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse pro 600 m², vorzugsweise nach Artenliste zu pflanzen. Die unter § 5 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
 2. Der Standort der dargestellten Bäume in der Planzeichnung kann um 5 m abweichen.
 3. Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche ist als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.
 4. Parkplatzflächen sind gleichmäßig und flächendeckend zu durchgrünen. Für Lagerflächen kann die Begrünung auch in Randbereichen erfolgen. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Im Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten bzw. ist die Straßenhöhe maßgeblich.
- (2) Abgrabungen bzw. Aufschüttungen dürfen maximal 1,5 m zum natürlichen Gelände betragen.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden:
 - a) Sattel-, Walm-, Zelt und verstetzte Pultdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 52°
 - b) Pultdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 20°
 - c) Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten auf einer Seite darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden). Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite bis maximal 60% der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten werden. Dachaufbauten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

3. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die Dacheindeckung hat in rotem, rotbraunem, braunem oder grauem Farbspektrum zu erfolgen. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Bei Wintergärten und Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind auch lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
3. Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden

4. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
5. Außenwände
 - a) Klinker- und Holzblockfassade sind nicht zulässig.
 - b) Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig.
- (3) Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedung sind, soweit möglich zu hinterpflanzen.
- (4) Bereiche der Sichtdreiecke
Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden, Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Der erforderliche Ausgleich von 4.040,80 m² erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 auf der Fl. Nr. 106 in Bocksberg mit einer Größe von 4.365 m².
Die verbleibenden 324,2 m² dienen dem Ökokonto der Gemeinde und können anderweitig verbucht werden.
- (2) Entwicklungsziel der Maßnahmen – Fl. Nr. 106 Gem. Bocksberg
 - extensives, artenreiches Grünland
 - naturnaher Uferstreifen an der Laugna
 - Aufwertung des Landschaftsbildes: Baumpflanzung

(3) Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsflächen

1. Anlage eines Muldenmosaiks

Anlage von mind. 4 Mulden mit Größen von 100 m² - 120 m² und einer Böschungsneigung von 1:8 - 1:15. Die Mulden sind 30 cm - 60 cm tief und dienen der Wiedervernässung.

2. Abflachung der östlichen Uferböschung der Laugna und der Uferböschung des Prielgrabens; Herstellung einer Böschungsneigung von 1:3 – 1:5. Herstellung von aufgeweiteten Grabenbereichen (Prielgraben), Aufweitung auf bis zu 2,50 m Grabenbreite im Bereich des Wasserspiegels.

Hinweis: Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich voraussichtlich um eine wesentliche Umgestaltung eines oberirdischen Gewässers S. d. § 67 Abs. 2 WHG, wofür eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 68 Abs. 1 bzw. 2 WHG erforderlich ist.

Diese ist rechtzeitig beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

3. Pflanzung von Bäumen am Uferbereich der Laugna

a) Am östlichen Uferbereich der Laugna sind mindestens 6 Bäume gebietsheimischer Herkunft mit einem Abstand von mindestens 10 m untereinander zu pflanzen.

b) Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

(4) Baumarten:

Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, StU 12/14

- <i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
- <i>Salix alba</i>	Silber-Weide

(5) Pflegemaßnahmen Ausgleichsfläche

Umwandlung der intensiv genutzten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Wiesenfläche:

a) In den ersten 5 Jahren: dreimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Erste Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 15.06. des Jahres.

b) In den Folgejahren ein- bis zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Erste Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 15.06. des Jahres.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.

(6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

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 tags und nachts in dB(A):

GE	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)
----	--------------------------	----------------------------

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	341	26	9,0	9,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem (Zone 32).

$x = 624697$ (Rechtswert) $y = 5376772$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von dem Sektor mit Zusatzemission in den Bereich ohne festgesetzte Zusatzemission zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK_{i,j} kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis:

- 1.) *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*
- 2.) *Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.*
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

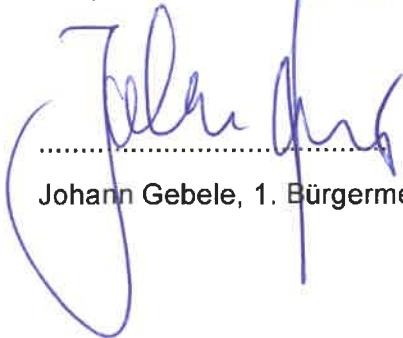
INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Laugna

Laugna, den 20.11.2023.....



Johann Gebele, 1. Bürgermeister (Siegel)

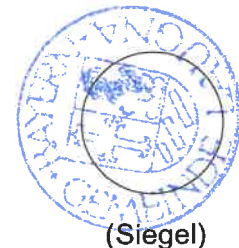


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 30.11.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 24.10.2022 bis 30.11.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis 03.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis 03.08.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.09.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2023 als Satzung beschlossen.

Laugna, den 27.11.2023

.....
Johann Gebele, 1. Bürgermeister

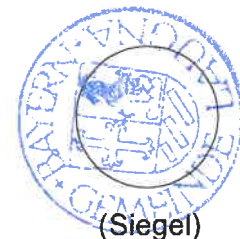


(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 27.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Laugna, den 27.11.2023

.....
Johann Gebele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder klimaangepasste Arten zu verwenden:

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 xv. m. B., StU 16/18

- *Acer platanoides i.S.* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 xv m. B., StU 16/18

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 2xv, 80/100 cm, Pflanzraster: 1,20 x 1,20 m

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellane* (Haselnuss)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Salix caprea* (Salweide)
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- *Syringa i.S.* (Flieder)
- *Viburnum i.S.* (Schneeball)
- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

Kletterpflanzen

Empfohlene Pflanzqualität: Topfballen, 2 Triebe, Höhe 60-100

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

- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)

- *Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)
- *Clematis paniculata* (Herbst-Waldrebe)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)

2. WASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungs-behörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Socke/höhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen können bei der Gemeinde Laugna ...wann... und ...wo... zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

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

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. 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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

6. INSEKTENSCHUTZ

Es wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (2020) hingewiesen.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

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 organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und primär eine landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. S 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des S 12 BBodSchV einzuhalten.

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Laugna überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

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