



Projekt-Nr. 7902-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“

Gemeinde Röfingen



## Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Vorentwurf i. d. F. vom 13. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen	5
4	Gestaltung	5
5	Verkehrsflächen	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
7	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
8	Naturschutzfachlicher Ausgleich	9
9	Immissionsschutz	9
10	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
11	Inkrafttreten	11
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>12</b>
1	Arten- und Pflanzliste	12
2	Denkmalschutz	13
3	Niederschlagswasser	13
4	Grundwasser, Grundwasserschutz	15
5	Immissionsschutz	16
6	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	16
7	Wärmepumpen-Systeme	17
8	Gewerbliche Vorhaben	17
9	Vorsorgender Bodenschutz	17
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>19</b>

**Präambel**

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

## **Bebauungsplan**

# **„Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“**

## **Satzung**

### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2026 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“, Gemeinde Röfingen bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2026 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“, Gemeinde Röfingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“, Gemeinde Röfingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt:

- Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ Kling Consult GmbH, vom 02.04.2026

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.3 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
- 1.4 Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - b) Tankstellen
  - c) Einzelhandelsbetriebe
  - d) Vergnügungsstätten
  - e) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (Gesamthöhe (GH))
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) ist in Meter über Normalhöhennull (m NHN) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt.
- a) Oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

- 2.2.2 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Klimatechnik, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, PV-Anlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.
- 2.3 Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

#### **3.1 Bauweise**

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

#### **3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### **4 Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

#### **4.1 Dachformen, Dachneigungen**

4.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig:

Flachdach (FD)                      0° bis 5°

4.1.2 Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Anbauten, Auskragungen, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungsstrukturen, Garagen oder Vergleichbares werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.

## 4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

4.2.1 Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.2.2 Für Dacheindeckungen von Hauptgebäuden aus Metall sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit wasserwirtschaftlich unbedenklicher Beschichtung wie z. B. Aluminium, Edelstahl, etc. zulässig.

## 4.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m über geplanter GOK zulässig. Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und Mauern. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

## 4.4 Aufschüttungen/Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen im Gewerbegebiet sind diese an das natürliche Gelände so anzugleichen, dass zu den benachbarten Grundstücken keine Geländesprünge größer 1,50 m entstehen.

## 4.5 Werbeanlagen

4.5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.5.2 Die Höhe der an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

4.5.3 Freistehende Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Höhe von 7,50 m zulässig

4.5.4 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

## 5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Feuerwehrfahrten bzw. Umfahrungen.

## **6 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

- 6.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 6.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 6.3 Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.3.1 Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist durch beispielsweise Rigolen, Regenwasserzisternen, Rückhalteteiche, etc. zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.
- 6.3.2 Die am Westrand des Gewerbegebietes mit Planzeichen Regenrückhaltebecken abgegrenzten Flächen sind als Rückhalteteiche ökologisch zu gestalten.
- 6.3.3 Das anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in der Straßenentwässerung am Südrand des Plangebietes zu sammeln, zu versickern und ggf. in den Vorfluter einzuleiten.

## **7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

- 7.1 Wasserdurchlässige Beläge
- Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Vergleichbarem auszubilden. Sofern bauliche oder betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise Bodenverbesserungsmaßnahmen oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
- 7.2 Baugrundstücksflächen
- 7.2.1 Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume je angefangene Baugrundstücksfläche sind auf die durch Planzeichen oder textlich festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
- 7.2.2 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Umfahrungen, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

### 7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.3.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen ausschließlich für erforderliche Feuerwehrzufahrten bzw. Umfahrungen innerhalb dieses Bereiches unterbrochen werden.

7.3.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Gewerbegebietes ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung in einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m zu entwickeln. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse und Strauchpflanzungen in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise.

7.3.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stauden am Nordrand des Gewerbegebietes ist die Begleitvegetation des bestehenden Entwässerungsgrabens zu erhalten. Ergänzend ist eine lockere Strauch- und Baumbepflanzung mit einem Deckungsgrad von maximal 50 % der Fläche zu entwickeln. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse und Strauchpflanzungen in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise.

7.3.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Westrand des Gewerbegebietes ist ein Schmetterlings- und Wildbienensaum zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.) Ergänzend sind Bäume in Anzahl und Lage gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann in geringem Umfang abgewichen werden.

7.3.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Südrand der Plangebietes ist ein Schmetterlings- und Wildbienensaum zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.). Ergänzend ist eine lockere Strauch- und Baumbepflanzung mit einem Deckungsgrad von maximal 50 % der Fläche zu entwickeln. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse und Strauchpflanzungen in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textliche Hinweise.

### 7.4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen ist randlich der Versickerungsmulde für die Straßenentwässerung ein Schmetterlings- und Wildbienensaum zu entwickeln. Die Ansaat erfolgt mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung gemäß Positivliste des LfU in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Pflege der Staudensäume soll zur Förderung der Insektenvielfalt alle 3 Jahre abschnittsweise erfolgen (vollständige Mahdgutabfuhr, Mahd nicht vor dem 15.06.).

### 7.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. 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. Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**8 Naturschutzfachlicher Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von mindestens 226.129 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
- 8.2 Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. ...., Gemarkung ..... erfolgt die Zuordnung von ..... Wertpunkten (WP). (Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren festgelegt)
- 8.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

**9 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE	60	45	95.797

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für die Gewerbegebietsfläche zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ in Sektor A/B/C [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE	-/3/3	-/5/3	95.797

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

Ostwert: 606340 m

Nordwert: 5364019 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

Richtungssektor A: von 56° bis 97°

Richtungssektor B: von 97° bis 17°

Richtungssektor C: von 17° bis 56°

Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B und Richtungssektor C. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

## 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- 10.1 Bauzeitenbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden. Sollte die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle zur Dokumentation von Positiv- und Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen.
- 10.2 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.
- 10.3 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie beispielsweise Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.

Eine Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren.

## 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Umgehungsstraße Haldenwang – Röfingen – Jettingen-Scheppach: Teil Röfingen“, soweit dieser innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

##### 1.1 Bäume 1. Ordnung

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| • Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| • Schwarzerle | Alnus glutinosa     |
| • Silberweide | Salix alba          |
| • Flatterulme | Ulmus laevis        |
| • Stiel-Eiche | Quercus robur       |
| • Sal-Weide   | Salix caprea        |

##### 1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| • Grauerle       | Alnus incana     |
| • Feldahorn      | Acer campestre   |
| • Hänge-Birke    | Betula pendula   |
| • Hainbuche      | Carpinus betulus |
| • Wildapfel      | Malus sylvestris |
| • Traubenkirsche | Prunus padus     |
| • Wildbirne      | Pyrus pyraeaster |
| • Bruchweide     | Salix fragilis   |

##### 1.3 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| • Hartriegel         | Cornus sanguinea      |
| • Pfaffenhütchen     | Euonymus europaeus    |
| • Faulbaum           | Rhamnus frangula      |
| • Kratzbeere         | Rubus caesius         |
| • Brombeeren         | Rubus fruticosus agg. |
| • Schwarzer Holunder | Sambucus nigra        |
| • Roter Holunder     | Sambucus racemosa     |
| • Grauweide          | Salix cinerea         |
| • Purpurweide        | Salix purpurea        |

- Korbweide *Salix viminalis*
- Gemeiner Schneeball *Viburnum lantana*
- Wasserschneeball *Viburnum opulus*

Der Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

## 2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird 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.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-7-7528-0120: Siedlung der vorgeschichtlichen Metallzeiten

Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

## 3 Niederschlagswasser

### 3.1 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 (beispielsweise Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (beispielsweise Rigo- len oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwal- tungsbehörde einzureichen.

### 3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststel- lung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die An- wendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen- wasser“ 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 Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### 3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kom- men. Im Plangebiet bestehen Hinweise auf potenzielle Fließwege bei Starkregen mit star- kem Abfluss. Die maßgebenden potenzielle Fließwege bei Starkregen queren das Plange- biet von Osten nach Westen. Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes werden poten- zielle Fließwege ggf. verändert. Die Betroffenheit bzw. Notwendigkeit von Maßnamen ist im Zuge der Entwässerungsplanung als Gegenstand der Erschließungs- und Ausführungs- planung zu ermitteln.

Infolge der Überbauung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürli- che Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutz- maßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grund- stücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnah- men zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kel- lergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahr- bahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasser- dicht und/oder mit Aufkantungen, beispielsweise vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Bezüglich der Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ hingewiesen. Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung, verzögerten Ableitung, zur Minimierung des Versiegelungsanteiles oder zur Anlage von wasseraufnahmefähigen Grün- und Freiflächen tragen dem Risikogedanken, der Risikobeurteilung und dem Risikomanagement Rechnung.

### 3.4 Entwässerung Stellplätze

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeleitet wird.

## 4 Grundwasser, Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich 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- und Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen oder Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Auf das im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Interkommunales Gewerbegebiet Mindelta“ erstellte Baugrundgutachten (Kling Consult, 11.02.2019) wird verwiesen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (beispielsweise hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (beispielsweise 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. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Unabhängig von etwaigen Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

## 5 Immissionsschutz

### 5.1 Landwirtschaft

Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, sind entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, beispielsweise während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 5.2 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm)

Dem Bebauungsplan ist ein Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH vom 02.04.2026 als Anlage der Begründung beigelegt.

In Genehmigungsverfahren, beispielsweise bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{EK}$  für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind dem Schallgutachten (Anlage) zu entnehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang (Hauptstr. 28, 89356 Haldenwang) zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

### 5.3 Staatsstraße St 2025

Auf die von Staatsstraßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

## 6 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind

von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen ist zu sichern.

## **7 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 (vgl. Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## **8 Gewerbliche Vorhaben**

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

## **9 Vorsorgender Bodenschutz**

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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung und/oder Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung/Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der § 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Entsprechend der im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Interkommunales Gewerbegebiet Mindelta“ erstellten Gutachterlichen Stellungnahme zur Verwertung der anmoorig-torfigen Deckschichten (Kling Consult, 11.05.2020) wird empfohlen, bei den Baumaßnahmen

anfallenden Bodenaushub auf den östlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen flächig aufzubringen.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die genannten Normen zu berücksichtigen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i. d. R. eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. 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.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

*Gemeinde Röfingen den .....*

.....  
*Mathias Endres, Erster Bürgermeister*

*(Siegel)*