

PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 10 BauGB, des Art. 81 Abs. 2 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Roßhaupten West" als Satzung beschlossen.

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Für den im Umgriff der Planzeichnung dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 8 und § 9 BauGB als Satzung erlassen.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Roßhaupten West" besteht aus

der Planzeichnung mit den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie den nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 18.05.2026,

der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.05.2026.

§ 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Roßhaupten West" ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

§ 4 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Baugebiet	
Grundflächenzahl	zulässige Bauweisen
Wandhöhe	Firsthöhe
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

GRZ 0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8

509,00 — Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhenlage in m über NHN (DHHN2016), z.B. 509,00

WH 10,0 m — Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt

FH 14,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, z.B. 14,0 m über dem Höhenbezugspunkt

Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum Schnittpunkt der höchsten traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen vom Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baugebiets bis zum höchsten Punkt der Attika. Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (= OK Fertigfußboden Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Firstes (siehe Schemazeichnung).

§ 6 Bauweise, Baugrenzen

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

Baugrenze

o — offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

a — abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO hier: Zulässigkeit von Gebäuden mit eine Länge von über 50 m

§ 7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 8 Grünflächen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 178 BauGB)

Pflanzgebot

Pfg 01 — Pflanzgebot Pfg 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum I. Ordnung, zu pflanzen

§ 9 Gestalterische Festsetzungen

SD — Dachform Satteldach

PD — Dachform Pultdach

FD — Dachform Flachdach

8° - 35° — Dachneigung, z.B. 8° - 35°

§ 10 Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3,0 / 5,0 — Maß in Metern

St — Flächen für private Stellplätze

Emmissionsbezugsflächen (siehe hierzu auch 2.B. § 18)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 11 Art der baulichen Nutzung

(1) Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird nach § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandel ist nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

§ 12 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Wandhöhe und der Firsthöhe.

§ 13 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt.

(2) (Fahrrad-)Stellplätze mit ihren Zu- / Abfahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu den zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO auch zu begrünende Flächen und Erschließungsflächen zulässig.

(4) Abstandsflächen: Die Geltung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

(5) Bauweise: Die Geltung der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete angeordnet. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 14 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Flächige Geländeveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) des vorhandenen natürlichen Geländes sind im Bereich der Gebäude- und Erschließungsflächen zulässig. Sie sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

(2) Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke muss dabei übergangslos hergestellt werden.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:

(1) Dachform und Dachneigung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Dacheindeckungen sind nur in Naturrot- und Grautönen zulässig. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) und technischen Anlagen extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen (Vegetationstragschicht kombiniert mit Sicker- und Filterschicht) ist nicht zulässig.
Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

(3) Die Vegetationstragschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 60 cm hergestellt werden. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 100 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m³ pro Baum zur Verfügung stehen.

(4) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende Flächen in, an und auf den Dächern zulässig, soweit eine von ihnen ausgelöste Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf angrenzenden Straßen ausgeschlossen ist.

(5) Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern (z.B. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Aufzugsüberfahrten, Funkantennen, Lüftungsanlagen und Kamine) müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung orthogonal an der Ausrichtung der Baukörper orientieren, ausgenommen Solaranlagen auf Flachdächern. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 2,5 m überschreiten.

Fassaden:

(6) Zulässig sind Fassadenoberflächen aus Glas, beschichtetem Metall, Sichtbeton und Putz in Weiß- und Grautönen. Hiervon abweichende Fassadenoberflächen und Farbtöne können in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedungen:

(7) Zäune sind mit mind. 15 cm Bodenabstand herzustellen. Mauern bzw. Wände sind mit bodenbündigen Durchlässen von ca. 20x15 cm im Abstand von ca. 15 m herzustellen. So wird ein Durchgang von Kleintieren ermöglicht.

§ 16 Verkehrs- und Versorgungsanlagen

(1) Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

(2) Private Stellplätze sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in wasserdurchlässiger Bauweise für Deck-, Trag- und Frostschutzschichten herzustellen.
Hierbei sind Flächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z.B. Pflasterbeläge mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

(3) Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden.

§ 17 Grünordnung

(1) Baumpflanzungen

In der gemäß Planzeichnung für die Pflanzung von Einzelbäumen dargestellten Lage ist je ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Auf privaten Grundstücksflächen ist, ausgenommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen mit Pflanzgeboten, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I., II. oder III. Ordnung bzw. ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser spätestens in der nächsten Vegetationsperiode durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Während der Bauzeit sind die Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.

Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume bzw. in der Planzeichnung festgesetzte Neupflanzungen werden angerechnet.

Pflanzliste 1
Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 20-25 cm):
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia tomentosa ‚Brabant' (Silber-Linde ‚Brabant')

Bäume II. und III. Ordnung (Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm):
Acer campestre ‚Elsrijk' (Feld-Ahorn ‚Elsrijk'), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Prunus mahaleb (Steinweichsel), Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere)

Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage, bewährte Sorten)

(2) Pflanzgebote

Pflanzgebot (Pfg) 1
Die mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs als 3-reihige Strauchpflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und zu entwickeln.
Der Abstand der Pflanzreihen sowie der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt je 1,5 m gemessen von der Mitte des Pflanzlochs bei Pflanzung. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.
Es sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden.
Die Gehölzpflege erfolgt nach Bedarf gemäß ZTV Baumpflege. Gehölzrückschnitte dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeit zwischen dem 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen.

Östlich der 3-reihigen Strauchpflanzung ist eine Staudenflur mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut für artenreiche, extensive Staudenfluren und Wiesenflächen einzusäen.
Die Pflege erfolgt über eine Herbstmahd im zweijährigen Turnus, das Mähgut ist nach Trocknung abzufahren.
Eine Mulchmahd sowie der Einsatz von Bio- und Herbiziden bzw. von Düngemitteln ist unzulässig.

Pflanzliste 2
Sträucher (vStr, 4 Triebe, 60-100 cm):
Echter Faulbaum (Rhamnus frangula), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Heimisches Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Rosen (Rosa spec.), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Weiden (Salix spec.).

(3) Die vorstehenden Festsetzungen der Grünordnung kommen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit erst dann zum Tragen, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken vorgenommen werden.

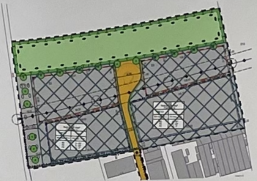
§ 18 Schallschutz

(1) Das Gewerbegebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) bb) hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen kontingentiert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} für die Planung [dB(A) je m²]				
Abstrahlrichtung	AR1		AR2	
Winkel / Sektoren	222°-23°		23°-222°	
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$	$L_{EK,tag}$	$L_{EK,nacht}$
GE 1: S_{EK} ~ 8090 m²	56	41	72	57
GE 2: S_{EK} ~ 9110 m²	58	43	74	59

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche

Als emittierende Flächen (Emissionsbezugsflächen) gelten die in der Planzeichnung mittels entsprechender Festsetzung durch Planzeichen als solche festgesetzte Flächen.



Darstellung der relevanten Emissionsbezugsflächen S_{EK}

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten x = 608234,87 (Rechtswert) und y = 5365198,19 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt gegen den Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Osten.



Lageplan mit Darstellung des Bezugskoordinatensystems und der Sektoren / Winkel bzw. der beiden Abstrahlrichtungen

(2) Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

(3) Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

(4) Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

(5) Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

(6) Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlichrechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

§ 19 Artenschutz

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung ("mitigation measures" - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen festgesetzt, die im Stande sind, vorhabenbedingte Schädigungs- und Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme 1 Rodung Gehölze:
Die Rodung von Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. bzw. 29.02. erfolgen. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Gehölze bzw. Gehölzränder von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern und Zauneidechsen zu untersuchen. Sollten Vogelnester oder Eidechsen nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 01.03. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Vermeidungsmaßnahme 2 Größtmöglicher Erhalt Lebensraum Zauneidechse (bestehender Gehölzsaum im nördlichen Plangebiet):
Der Lebensraum der Zauneidechse ist in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Neue Baumpflanzungen sind allenfalls am nördlichen Rand der Fläche möglich (Vermeidung Beschattung). Die Fläche ist während der Bauphase sowie vor Beginn des Absammelns mit einem Reptilienzaun abzugrenzen (Verhinderung Tötung während der Bauphase).

Vermeidungsmaßnahme 3 Absammeln und Umsiedeln Zauneidechse:
Vor Baubeginn sind die betroffenen Lebensräume der Zauneidechse nach Tieren abzusuchen.
Es sind mindestens 5 Begehungen durchzuführen.
Zu beachten ist, dass das Absuchen und Absammeln bei einem Baubeginn zwischen Oktober bis April bereits im vorangegangenen Spätsommer/Herbst durchgeführt werden müssen. Die Tiere sind in die mit Zauneidechsenhabitaten aufgewertete Fläche im Nordwesten (westliche Ausgleichsflächen gemäß Planzeichnung) umzusiedeln.

(2) Die nachstehenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind umzusetzen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender CEF-Maßnahmen:

CEF-Maßnahme 1 Zauneidechse:
Auf dem westlichen Teil der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen ist mit süd- und westexponierten Wällen eine zauneidechsenfreundliche Habitat-Aufwertung auf einer Länge von mindestens 40 m (Gesamtlänge) anzulegen. Dazu ist mit vorhandenem Boden-Kiesgemisch ein Wall zu gestalten und mit Asthaufen, Totholz bzw. Wurzelstöcken zu gliedern (1 Totholzhaufen/10 m). Die Verwendung von Material vor Ort (Schnittmaterial von den Gehölzrodungen) ist zu bevorzugen. Am Nordrand des Walls sind einzelne Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
Die Pflege erfolgt durch 1x jährliche Mahd mit Freischneider im Sommer. Ergänzend sind die südexponierten Böschungen während der Winterruhe alle 2 Jahre abschnittsweise zu mulchen (einschließlich der obersten 2 cm Boden).

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

(1) Für den Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen Ausgleich zu leisten.

(2) Interne Ausgleichsflächen

Fläche: 7.371 m²
Kompensationsumfang: 47.808 WP
Zielbiotop / Prognosezustand:
L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch-)wälder, G221 Extensive Feuchtwiese, O43 Rohbodenfläche, S131 Feuchtbiotope, Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

(3) Ausgleichsmaßnahmen:
Auf den durch Planzeichen festgesetzten Ausgleichsflächen auf Grundstück Fl.Nr. 228/1 Tfl., Gemarkung Röfingen ist in Anbindung an das im Osten der Ausgleichsflächen bestehende Feldgehölz auf mindestens 1.580 m² eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Baumarten gemäß Pflanzliste 1, vorzusehen. Das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten. Baumartbezogen ist das einschlägige Herkunftsgebiet für Pflanzungen in der Gemeinde Röfingen zu beachten. Je 2,25 m² ist ein Baum mit einer Mindestpflanzgröße von 50-80 cm im Dreiecksverband zu pflanzen. Es ist ZüF-zertifizierte Pflanzware zu verwenden.

Außenliegend entlang der Aufforstung ist ein 6,0 m breiter Streifen als Waldrandpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 anzulegen. Hierfür ist je 1,0 m² ein Strauch, Mindestpflanzqualität v.Str. 4 Tr. 60 - 100 cm, zu pflanzen. Es ist autochthone Pflanzware zu verwenden.
Die Untersaat erfolgt mit autochthonem Saatgut für Gehölzflächen.

Angrenzend an die vorstehend beschriebenen Gehölzflächen sind auf mindestens 2.170 m² extensive Feuchtwiesen anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit autochthoner Feuchtwiesenmischung (Blumen 30 % / Gräser 70 %).
Innerhalb der Feuchtwiesenflächen sind zwei dauerhafte Stillgewässer, Mindestgröße insgesamt 300 m², Wassertiefe je Stillgewässer am tiefsten Punkt 1,5 m, und eine temporär eingestaute Flachwassermulde, Mindestgröße 50 m², Muldentiefe am tiefsten Punkt 0,5 m, für Amphibien anzulegen.

Bestehende Gehölzstrukturen in den Ausgleichsflächen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Bestehende Rohbodenflächen sind im Übrigen zu erhalten und als Habitat für die Zauneidechse zu ertüchtigen. Hierzu wird ein Wall aus lockerem Substrat (Sand und Kies) mit mind. 40 m Gesamtlänge aufgeschüttet und mit Totholzstrukturen ergänzt (siehe CEF-Maßnahme 1).

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Abweichungen von vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen sind nur in Abstimmung dem AELF Krumbach und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Günzburg zulässig.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

A. PLANLICHE HINWEISE

Grundstücksgrenze Bestand

1790/1 — Flurstücksnummern

Bestandsgebäude

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

70,00 / 70,00 — Sichtdreiecke Staatsstraße 2510 mit Maßangabe Schenkellänge in Metern

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden.
Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen auf den Flächen genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Freileitung mit Schutzbereich (je 9 m beidseits der Leitungstrasse) einschl. Mast mit Schutzbereich (5 m-Radius)

Kabeltrasse mit Schutzbereich (je 2 m beidseits der Kabeltrasse)

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Arten- und Naturschutz

Auf Grund der geänderten Rechtslage hinsichtlich des europäischen Artenschutzrechts darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also nur zwischen 30. September und 01. März. Andernfalls ist für das Einzelbauvorhaben bei der Regierung von Schwaben die Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 Satz 5 BNatSchG) zu beantragen oder Antrag auf Befreiung (§ 67 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Satz 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Satz 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 Satz 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."*

3. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Günzburg zu verständigen.

4. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

5. Entwässerung / Versickerung

Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen. Es ist sicher zu stellen, dass belastete Bereiche nicht mit Niederschlagswasser durchsickert werden (Sickerkegel ist zu beachten). Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben, so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

6. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Geplante Bauobjekte (Unterkellerungen oder Tiefgaragen) sind gegen eindringendes Grund- und Niederschlagswasser zu sichern, z. B. eine wasserundurchlässige Wanne, wasserdichte Lichtschächte usw.

7. Bodenschutz

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Daher ist belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder einzubauen. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m Breite am Böschungsfuß erfolgen.
Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist.
Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

9. Energie

Zur Förderung der Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280), verwiesen.

10. Baumschutz

Während der Bauzeit ist die DIN18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Die R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" Ausgabe 2023 ist zu beachten.

11. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke im Straßenverkehr sind gemäß den einschlägigen Richtlinien für die jeweiligen Straßenkategorien nachzuweisen.
Hierzu sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 5,00 m auf 70,00 m bezüglich der Hauptfahrbahn der Staatsstraße 2510 einzuhalten.
Für Geh- und Radwege sind die erforderlichen Sichtdreiecke von 3,00 m auf 30,00 m einzuhalten.

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind dauerhaft von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahnebene freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert bzw. abgestellt werden, welche diese Höhe überschreiten.
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmen.
Lassen sich diese erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb bebauter Gebiete nicht erreichen, sind mit den Straßenbaubehörden abzustimmende, flankierende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsbeschränkung, Spiegel, Ausschluss von Fahrbeziehungen) erforderlich.

12. Freiflächengestaltung

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizugeben.
Er ist aus diesen Festsetzungen zu entwickeln.

13. Immissionsschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren und bei Nutzungsänderungen soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.
Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:200612 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

14. DIN-Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Röfingen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).



LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH M 1 : 5.000

4. VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. *Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.*

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.05.2025 hat in der Zeit vom 17.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.05.2025 hat in der Zeit vom 17.06.2025 bis 19.07.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 08.12.2025 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung 08.12.2025 gebilligt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 08.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2026 bis 03.03.2026 beteiligt.

6. Der Entwurf Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan und der Begründung in der Fassung vom 08.12.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2026 bis 02.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Unterlagen in digitaler Fassung und in Papierfassung, sowie im Rathaus, Zimmer 11, Anschrift: Augsburger Straße 60, 89365 Röfingen, während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag 7.30 - 12.00 Uhr, Dienstag zusätzlich 15.00 - 17.00 Uhr, Mittwoch zusätzlich 16.00 - 18.00 Uhr, Freitag nach Terminvereinbarung, bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 18.05.2026 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2026 gebilligt.

8. Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.05.2026 den Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2026 als Satzung beschlossen.

Röfingen, den 07.09.2026

(Mathias Endres, 1. Bürgermeister)

Bayern · Gemeinde Röfingen (Siegel)

9. Ausgefertigt

Röfingen, den 07.09.2026

(Mathias Endres, 1. Bürgermeister)

Bayern · Gemeinde Röfingen (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 09.09.26 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Roßhaupten West" mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Röfingen, den 09.09.2026

(Mathias Endres, 1. Bürgermeister)

Bayern · Gemeinde Röfingen (Siegel)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßhaupten West" Gemeinde Röfingen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Übersichtslageplan M 1: 5000

Planung

Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736
84028 Landshut

Tel: +49 871 89090
Fax: +49 871 89008
E-Mail: info@logoverde.de
Web: www.logoverde.de

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Landshut, den 23.05.2025, geändert am 08.12.2025 und am 18.05.2026

H/B = 841 / 1155 (0.97m²)