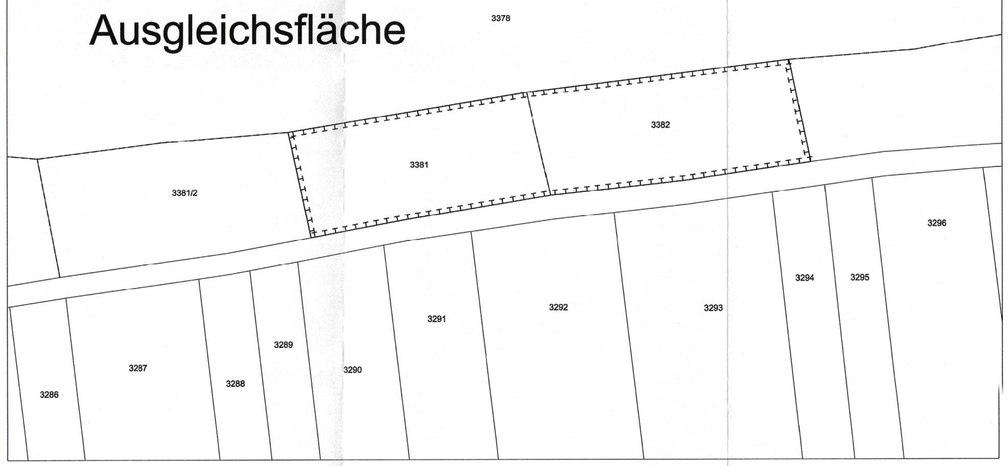
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen", Gemeinde Röfingen



Ausgleichsfläche Fl.Nr. 3381 und 3382, Gemarkung Scheppach M 1:1000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete mit beschränkten Emissionen

Maß der baulichen Nutzung

(2,0) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl

GH 518,5 m — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

EFH 509,5 m — maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B C — Abgrenzung Richtungssektoren zur Ermittlung von richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontigenten ($L_{EK, zus}$)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

228 — Bestehende Flurstücksnummer

Bestehende Flurstücksgrenzen

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

10,0 — Bemaßung in Metern

506,0 — Höhenlinie in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Sichtdreieck nach RASt 06 (Schenkellänge 70 m in Achse der Straße und einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand)

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Endgeschossfussbodenhöhe	Gebäudehöhe
Bauweise	

Erläuterung Nutzungsschablone

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Röfingen hat in der Sitzung vom 12. September 2022 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Oktober 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. September 2022 in der Zeit vom 21. Oktober 2022 bis 22. November 2022 in der VG Haldenwang stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. September 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. Oktober 2022 bis 22. November 2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Juni 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2023 bis 8. August 2023 in der VG Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12. Juni 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. Juli 2023 bis 8. August 2023 beteiligt.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 6. November 2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12. Juni 2023 mit redaktionellen Ergänzungen vom 6. November 2023 (Begründung) als Satzung beschlossen.

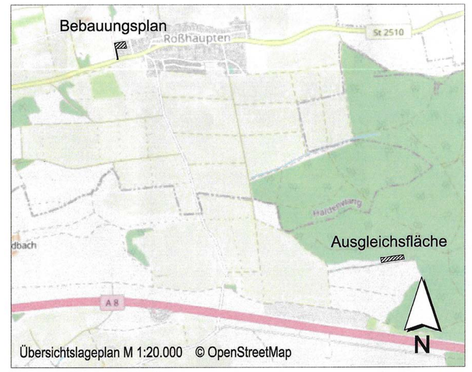
Röfingen, den 18.01.2024 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 18.01.2024

Röfingen, den 18.01.2024 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.01.24 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 sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Röfingen, den 19.01.2024 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters



INDEX C

INDEX B

INDEX A

PROJEKT

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen", Gemeinde Röfingen

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Röfingen
über VG Haldenwang
Hauptstraße 28
89358 Haldenwang

PLANER

Kling Consult GmbH
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

Teil A: Planzeichnung
i .d. F. vom 12. Juni 2023

BEARBEITET:	SD	05.05.2023
GEZEICHNET:	LI/BSW	05.05.2023
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 1000	

4286-405-KCK

Druckdatum: 13.11.23
DIN A1 (841x594mm = 0,99 m²)
Dateiname: S:\04286-405-KCK_BLP_GE_fl_228_Roßhaupten_Rodlfingen\05_TECHNIK_-05923_TBAuaOKN\4286-405-KCK_BP_gePlotVorlage.dwg, Layout: A1

KLING CONSULT

Projekt-Nr. 4286-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen“

Gemeinde Röfingen

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

i. d. F. vom 12. Juni 2023

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
II.	**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**	**4**
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	5
§ 5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
§ 6	Abstandsflächen	5
§ 7	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 8	Versorgungsflächen	5
§ 9	Grünordnung	5
§ 10	Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher“	6
§ 11	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)	7
§ 12	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Erstaufforstung und naturschutzfachlicher Ausgleich)	8
§ 13	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	8
§ 14	Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser	9
III.	**örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB**	**11**
§ 15	Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen	11
§ 16	Einfriedungen	11
§ 17	Werbeanlagen	11
IV.	**Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen**	**12**

Die Gemeinde Röfingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

„**Bebauungsplan Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen**"

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen" gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12. Juni 2023 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen", Gemeinde Röfingen bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 12. Juni 2023 mit redaktionellen Ergänzungen vom 6. November 2023 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 12. Juni 2023 liegen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen", Gemeinde Röfingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gmk. Röfingen", Gemeinde Röfingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.

(2) Innerhalb des **GE** gilt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m²

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden
- selbständige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7, z. B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) können bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.

(2) Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) gilt als Höchstgrenze.

(3) Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) für Haupt- und Nebengebäude beträgt absolut 518,5 m NHN.

(4) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK) bei baulichen Anlagen ohne Dach (z. B. Silos). Die max. Höhe wird am Schnittpunkt Außenmauer/Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

(5) Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für Haupt- und Nebengebäude beträgt absolut 509,5 m NHN.

(6) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 6 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

§ 7 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

(1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 8 Versorgungsflächen

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

§ 9 Grünordnung

(1) Es ist die Anzahl an Bäumen gemäß Planzeichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume der „Artenliste standortheimische Bäume und Sträucher" zu verwenden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Bäume dürfen bis zu 5,0 m verschoben werden.

(2) Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher der "Artenliste standortheimische Bäume und Sträucher" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m²/1 Gehölz zu entwickeln, wobei integriert aus Stämmen des Rodungsbereichs Totholzbiotope zu schaffen sind. Die Stämme sind stehend und liegend einzubringen. Es ist ein Strauch - Baum - Verhältnis von 15:1 umzusetzen.

(3) Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine maximal 6 m breite Ein- und Ausfahrt zur festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

(4) Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes abzuschließen.

(5) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode nach Ausfall zu ersetzen.

§ 10 Artenliste „standortheimische Bäume und Sträucher"

Bäume 1. Wuchsordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Extensive Dachbegrünung (exemplarisch)

Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Federnelke	Dianthus plumarius
Fetthenne	Sedum floriferum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
"Immergrünchen"	Sedum hybridum
„Weihenstephaner Gold“	Mongolen-Sedum
Schillergras	Sedum Koeleria glauca
Tripmadam	Reflexum
Steinnelke	Petrorhagia saxifraga
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Trauben-Steinbrech	Saxifraga paniculata
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Polsterseifenkraut	Saponaria ocymoides
Heidenelke	Dianthus deltoides
Dachwurz, Hauswurz	Sempervivum-Hybriden
Federnelke	Dianthus plumarius
Kriechender Thymian	Thymus serpyllum

§ 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)/vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

(1) V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung/Baumfällungen sind nur in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar, vor Beginn der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit der Fledermäuse) und nur in Kombination mit V2 zulässig. Falls die Baufeldfreimachung/Baumfällungen nicht in diesem Zeitraum beginnen können, gilt ebenfalls zusätzlich V2.

(2) V 2: Ökologische Baubegleitung, ganzjährig: abschließende Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Baum-Fällungen (ggf. zur Dokumentation von Besatzspuren):

- Die Bäume werden auf Individuen oder Besatzspuren von Fledermäusen kontrolliert. Potenzielle Quartiere ohne Besatzspuren werden sofort verschlossen bis zur Fällung oder die Fällung findet sofort nach der Kontrolle statt. Sofern ein Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten erbracht wird (Besatzspuren oder Individuen), müssen zur Abwendung des Zerstörungs- und Beschädigungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG artspezifische Fledermausersatzquartiere ein Jahr vor Beseitigung der Quartiere in unmittelbarer Umgebung angebracht werden (CEF 1).

Werden im Rahmen der Baubegleitung ggf. überwinternde Fledermausindividuen angetroffen, so sind die weiteren Maßnahmen (fachkundig bergen und in ein Ersatzquartier verbringen o.ä.) mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Die Bäume werden auf Individuen von Brutvögeln kontrolliert. Werden im Rahmen der Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bautätigkeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

(3) V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä).

(4) V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen" des StMUV (2020).

(5) V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern).

(6) CEF 1: Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison, z.B. Kotspuren etc. oder tatsächlich angetroffene Individuen) im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (V2): für ggf. betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere (z.B. Fa. Schwegler) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:3 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung (bspw. an geeigneten, größeren Bäumen, Gebäuden) anzubringen: Dabei ist der Ort der Anbringung sowie das Modell des Ersatzquartiers im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

§ 12 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Erstaufforstung und naturschutzfachlicher Ausgleich)

Der Bedarf an naturschutzfachlichen und waldrechtlichen Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 3.290 m² wird den Grundstücken Flur-Nrn. 3381 und 3382, Gemarkung Scheppach zugeordnet (5.819 m²).

§ 13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(1) Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK 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	Emissionskontingente L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
GEb	60	45	3.290

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für Gewerbegebietsflächen 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/D [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
GEb	-/2/3/5	-/2/3/5	3.290

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

- Ostwert: 608147 m
- Nordwert: 5365088 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 89° bis 96°
- Richtungssektor B: von 96° bis 115°
- Richtungssektor C: von 115° bis 170°
- Richtungssektor D: von 170° bis 89°

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. 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, C und D. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

(2) 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 Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

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.

§ 14 Behandlung von unverschmutztem Niederschlagswasser

(1) Für das auf den einzelnen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser sind Rückhaltemaßnahmen (z.B. durch

Rigolen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen.

(2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation abzuführen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB

§ 15 Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen

(1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Haupt- und Nebengebäude sind wie folgt festgesetzt:

SD 10° bis 30°	Satteldach, zulässige Dachneigung von 10° bis 30°
PD 10° bis 30°	Pultdach, zulässige Dachneigung von 10° bis 30°
FD 0° bis 5°	Flachdach, zulässige Dachneigung von 0° bis 5°

(2) Überdachungen sind von den zulässigen Dachformen mit Dachneigungen freigestellt

(3) Die Dacheindeckung hat in naturrot bis braun bzw. in anthrazit bzw. als Gründach zu erfolgen, ausgenommen im Bereich von Solar- und Photovoltaikanlagen.

(4) Bei Realisierung von Metalldächern sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

§ 16 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante (OK) natürliches Gelände zulässig.

(2) Es sind ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur OK natürliches Gelände zulässig.

§ 17 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Blinkende und bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Werbefahnen) sind grundsätzlich nicht zulässig.

(3) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe über natürlichem Gelände von 4,0 m zulässig.

(4) Werbeanlagen am Gebäude sind bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig.

IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(1) Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (Erstaufforstung und naturschutzfachlicher Ausgleich)

Der Ausgleichsbedarf/die Ersatzaufforstung wird den Grundstücken Flur-Nrn. 3381 und 3382, Gemarkung Scheppach zugeordnet (5.819 m²).

Innerhalb der Fläche sind folgende Entwicklungsziele mit den entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Anlage und Entwicklung eines naturnahen und gestuften Waldmantels (Tiefe mind. 10 m) unter Verwendung von Wildfruchtgehölzen wie Vogelkirsche, Wildapfel, Hundsrose entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze; Installation von Totholz stehend und liegend, z. B. Stämme aus dem Rodungsbereich, Wurzelstöcke, Asthaufen zur Schaffung von Totholzbiotopen
- Anlage und Entwicklung eines standortgerechten naturnahen Laubmischwaldes (artenreicher Eichen-Hainbuchenwald); Installation von Totholz, z. B. Wurzelstöcke, Asthaufen

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse, Wildbienen, Hummeln und Vögel
- Pflege ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zur Verbesserung der Biodiversität und Klimatoleranz sowie der Bestandsstabilität und -vitalität
- Aufkommende Nadelgehölze im Rahmen der natürlichen Entwicklung (Samenflug) und gebietsfremde Pflanzen (Neophyten) sind zu entfernen
- Die Ausgleichs- und Ersatzfläche ist nach den geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards, nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.
- Die Baumartenwahl unterliegt der Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) zu verwenden.
- Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die ebenfalls der Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen
- Arten von Vorwaldgesellschaften, wie z. B. Birke, Vogelbeere sind gezielt einzubringen und zu fördern.
- Bäume mit großem Entwicklungspotential für Habitat- und Biotopbäume sind im Rahmen von Pflegemaßnahmen stehen zu lassen.
- Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu berücksichtigen. Ggf. kann der einzuhaltende Grenzabstand größer als in den Vorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs festgelegt werden.

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

Aufgrund der Lage der Ersatzaufforstungsflächen/naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in der Nachbargemeinde Jettingen-Scheppach und damit außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde Röfingen erfolgt vorliegend die Sicherung der Ausgleichsflächen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Röfingen und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss.

Da die externen Ausgleichsflächengrundstücke in Privatbesitz sind, ist eine dingliche Sicherung zugunsten von Natur und Landschaft / Wald durch Eintrag ins Grundbuch für diese Fläche bis zum Satzungsbeschluss vorzunehmen. Dadurch werden diese Grundstücke dauerhaft für den Ausgleich gesichert.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umweltschutz zu melden. Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster hat zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes seitens der Gemeinde Röfingen zu erfolgen.

Der Vollzug der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich oder digital zur Abnahme der Herstellung mitzuteilen.

(2) Artenschutz

Die Durchführung der CEF-Maßnahme setzt eine tatsächliche Betroffenheit voraus. Diese konnte bisher nicht bestätigt werden. Da aufgrund des starken Efeubewuchses fast aller Bäume eine ökologische Baubegleitung selbst zum Zeitpunkt des Fällens keine gesicherte Aussage treffen kann, ob Besatzspuren oder Individuen von Fledermäusen vorhanden sind, wird unabhängig eines Positivbefundes grundsätzlich empfohlen, als vorgezogene CEF-Maßnahme Ersatznistkästen (z. B. Flachkasten, Fledermaushöhle) an benachbarten Bäumen und/oder Gebäuden anzubringen und eine Erfolgskontrolle durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und die Details mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld und während der Maßnahmen abzustimmen.

(3) Freiflächengestaltung

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

Es wird empfohlen, Flächdächer, sonstige geeignete Dachflächen und Gebäudefassaden zu begrünen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die notwendigen Abstandsflächen zu benachbarten Flächen zu beachten.

(4) Bodendenkmäler

Innerhalb des 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 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. 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 DSchG
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.

(5) Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. 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/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. 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 Bodenmateriales geben, empfohlen. 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.

(6) Grund-/Niederschlagswasser

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.

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 Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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.

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.

Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche 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).

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern.

(7) Immissionsschutz

Landwirtschaft

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

Lärm- und Schallschutz

In Genehmigungsverfahren, z. B. 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 LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug LEK, zus 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 Kap. 4.2 der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grundstück Flur-Nr. 228, Gemarkung Röfingen" der Gemeinde Röfingen (KC Projekt-Nr. 4286-405-KCK, Stand 15. Juli 2022) zu entnehmen.

(8) Sichtfelder

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RASt 06 mit der Schenkellänge L = 70 m in Achse der Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand) an der Zufahrt in die Staatsstraße St 2510 sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen und Zäunen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 80 cm erheben.

(9) Normen und Richtlinien

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Gemeinde Röfingen bzw. der VG Haldenwang während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

V. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (siehe Verfahrensvermerke A. Planzeichnung).

Gemeinde Röfingen, den 18.01.2024

(Siegel)

Johann Brendle
Erster Bürgermeister