

Markt Jettingen-Scheppach



Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

**„Ehemaliger Wertstoffhof Jettingen –
Neubau einer Lagerhalle“**

Textteil - Entwurf

Plandatum: 30.07.2019

Aufgestellt

Anerkannt und ausgefertigt

Hermaringen,

Jettingen-Scheppach,

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

.....
Hans Reichhart, Erster Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 612,613)

Stand Liegenschaftskataster: Januar 2018



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	4
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)	4
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1).....	4
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
4.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	4
5.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)	5
6.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	5
7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	5
9.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	6
10.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	8
C.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO).....	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	9
D.	Genehmigungsverfahren (Art. 60 BayBO)	9
E.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	10
2.	Überschwemmungsgebiete	10
3.	Immissionen	10
4.	Erschließung	10
5.	Altlasten	11
6.	Wasserschutz.....	11
7.	Brandschutz	11
F.	Anlagen	12

A. VORHABEN- UND ERRSCHIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben und Erschließungsplan vom 19.06.2019, bestehend aus Plandarstellung, Textteil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Vorhabenträger: Herr Wolfgang Ewald, Krautgartenweg 10, 89343 Jettingen-Scheppach

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (**vgl. Anlage 4** zur Satzung).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig. Diese sind: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebsleiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (Störfallbetriebe).

Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundfläche wird zwingend auf 1.443 m² für Gebäude festgesetzt. Abweichungen bis zu 3 % sind zulässig. Für Hofflächen mit Befestigung in wasserdurchlässiger Weise ist eine Grundfläche von maximal 2.000 m² zulässig.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen (GH) beträgt im GE1 zwingend 9,00 m, im GE2 zwingend 7,00 m. Abweichungen bis zu 5 % sind zulässig. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (FFB EG).

3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss (FFB EG) wird auf mind. 462,4 und max. 462,5 m üNN festgesetzt.

5. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**6. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO))

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Lagerhaltung im Bereich des Hochwassergebiets HQ100 ist nicht zulässig.

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt.

**8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Entwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und in den Kiesschichten zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist mit geeigneten Rückhaltemaßnahmen (Rigole, Sickerschacht, Sickermulde etc.) sicherzustellen. Das Niederschlagswasser darf nicht in angrenzende Grundstücke oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Ein Kanalanschluss ist nicht möglich.

Toilette, Waschbecken und Kleinkläranlage sind im Bestand vorhanden. Der Bestand wird aufrechterhalten.

8.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets ist mit dem bestehenden Löschwasseranschluss auf dem Grundstück sowie einer Entnahme aus der nahe gelegenen Mindel sicherzustellen.

8.3 Hochwasserschutz

Keller sind unzulässig.

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Eine Lagerhaltung im Bereich des Hochwassergebiets HQ100 ist nicht zulässig.

8.4 Befestigung von Oberflächen

Hofflächen und Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge).

8.5 Bodenschutz

Sämtliche Erdarbeiten im Altlastenbereich sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine

Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Günzburg (Fachbereich Wasserrecht) ist vom Beginn der Baumaßnahmen zu verständigen und beim Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung umgehend zu informieren.

8.6 Beleuchtung

Es dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in Richtung der Grünflächen, die sich im Gebiet befinden bzw. in die freie Landschaft, abstrahlen. Fassaden dürfen nur von oben nach unten angestrahlt werden.

9. PFLANZGEBOTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Pflanzgebot 1: Blumenwiese

Der Grünstreifen ist mit einer artenreichen, heimischen Wiesenmischung anzusähen. Zum Beispiel: „01 Blumenwiese“ Saatgut der Firma Rieger-Hofmann GmbH. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

9.2 Pflanzgebot 2: Bäume

Im Planbereich sind, die als Pflanzgebot 2 dargestellten Neupflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Vorschläge sind der Pflanzenliste pfg 2 zu entnehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Ein Abstand von 4 m vom Stamm zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Es sind mindestens 5 Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Lage der Bäume entlang der nördlichen Grenze ist frei wählbar.

Pflanzenliste 2

Qualität der Bäume: 3xv., Hochstamm, 1. Ordnung, hoher Kronenansatz:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand- Birke
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus	Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

9.3 Pflanzgebot 3: Sträucher

Im Norden ist eine Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Arten vom Grundstückseigentümer zu pflanzen. Vorschläge sind der Pflanzenliste pfg 3 zu entnehmen. Die Sträucher sind entlang der nördlichen Grenze zu pflanzen, außer im Bereich der Bäume.

Der Grenzabstand nach § 47 Nachbarrechtsgesetz Bayern ist einzuhalten. Demnach ist mit Bepflanzungen bis zu 2 m Höhe ein Abstand von 0,5 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. Für Bepflanzungen über 2 m Höhe ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Pflanzenliste 3

Qualität der Sträucher: Str., 2xv., 60 – 100, Pflanzabstand in der Reihe 2,00 m:

Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Als Einzelexemplare können gepflanzt werden:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

10. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Für den Artenschutz ist an der bestehenden Lagerhalle ein Nistkasten für Schleiereule oder Turmfalke anzubringen sowie 4 Biotop für Eidechsen anzulegen.

Der externe Ausgleichsbedarf beträgt: 399 m² und ist auf Flurstücks Nr. 2637/2 gemäß der Beschreibung im Umweltbericht von Gansloser Ingenieure & Planer anzulegen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Zulässige Dachformen sind: Sattel- und Walmdächer, Pultdächer, Versetzte Pultdächer, Zeldächer und Flachdächer

1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung darf nur in den Farbtönen Rot, Braun, Grau und Anthrazit erfolgen.

1.3 Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude sind nicht zulässig. Glasfassaden und sonstige spiegelnde Fassaden sind unzulässig.

1.4 Einfriedungen

Zugelassen sind Einfriedungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Es sind Zaunanlagen (Maschendraht, Drahtgitter, durchlässig) zu verwenden und mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen. Bestehende Mauern genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus sind keine Mauern oder Stützmauern zulässig.

D. GENEHMIGUNGSVERFAHREN (Art. 60 BayBO)

Für bauliche Anlagen ist ein Baugenehmigungsverfahren notwendig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Markt Jettingen-Scheppach diese Einleitung des Bebauungsplans „Ehemaliger Wertstoffhof Jettingen“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, neben Anlage 1 und Anlage 2 sowie dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei. Mit Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Zugleich tritt der Bebauungsplan „Mindelaue“ vom 24.08.1984 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Jettingen-Scheppach, den _____

Hans Reichhart, Erster Bürgermeister

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

2. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE

HQ 100

In einem Teilbereich des Plangebiets liegt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Mindel.

HQ Extrem

In einem Teilbereich des Plangebiets liegt ein Überschwemmungsgebiet HQ extrem der Mindel.

3. IMMISSIONEN

Immissionsschutz

Einzelvorhaben sind dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes zur Beurteilung vorzulegen. Dazu ist eine Betriebsbeschreibung über das Bauvorhaben zu erstellen. Ein Freistellungsverfahren ist nicht zulässig.

Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen kann es zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung innerhalb des Gewerbegebiets kommen. Die Immissionen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden.

4. ERSCHLIEßUNG

Der bestehende Triebweg sowie die bestehende Leitungsinfrastruktur werden nicht ausgebaut. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden, sind die Kosten vom Vorhabenträger zu tragen.

5. **ALTLASTEN**

Der Altstandort wurde nutzungsorientiert (Gewerbe) aus der Altlastbehandlung entlassen.

6. **WASSERSCHUTZ**

Für die Einzelbauvorhaben sind Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich - auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

§ 78 c WHG verbietet neue Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet. Bestehende sind hochwassersicher nachzurüsten (im Einzelnen wird auf die Anlage verwiesen).

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), stellt im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet strenge Anforderungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) und legt zusätzliche Prüfpflichten fest.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Im Hinblick auf die Lage im Bereich einer möglichen Bodenrestbelastung ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur möglich, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt wird und der Nachweis erbracht wird, dass der Sickerbereich frei von Bodenbelastungen ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Hochwasserschutz HQ_{extrem}

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird im gesamten Plangebiet empfohlen.

7. **BRANDSCHUTZ**

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Ein Hydrant befindet sich auf dem Gelände.

F. ANLAGEN

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan Grundriss M:100 – Bauvorhaben Neubau einer Lagerhalle, Dachumbau Bestandshalle vom Planungsbüro Trägner vom 19.06.2019
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten, Schnitte M:100 – Bauvorhaben Neubau einer Lagerhalle, Dachumbau Bestandshalle vom Planungsbüro Trägner vom 19.06.2019
- Anlage 3: Betriebsbeschreibung von Gansloser Ingenieure & Planer, Hermaringen vom 05.07.2019
- Anlage 4: Auszug aus dem Durchführungsvertrag der Kanzlei Puhle und Kollegen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Augsburg zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemaliger Wertstoffhof Jettingen- Neubau einer Lagerhalle“ des Marktes Jettingen-Scheppach, Stand: 30.07.2019
- Anlage 5: Erläuterungsbericht „Druck- und Durchflussmessungen zur Löschwasserbereitstellung nach DVGW W 405 in Jettingen-Scheppach, Flurstück Nr. 1988/1“ vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH vom 16.04.2019
- Anlage 6: Lageplan „Druck- und Durchflussmessungen zur Löschwasserbereitstellung nach DVGW W 405 in Jettingen-Scheppach, Flurstück Nr. 1988/1“ vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH vom 16.04.2019
- Anlage 7: Messprotokolle „Druck- und Durchflussmessungen zur Löschwasserbereitstellung nach DVGW W 405 in Jettingen-Scheppach, Flurstück Nr. 1988/1“ vom Ingenieurbüro Wassermüller Ulm GmbH vom 16.04.2019
- Anlage 8: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG vom 09.05.2019
- Anlage 9: Fachbeitrag Artenschutz vom Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler vom 10.08.2018