

Textteil

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. A 33 "Gewerbegebiet Aretsried Süd"  
Marktgemeinde Fischach / OT Aretsried**

**Städtebau - Architektur**

Stefan Quarg  
Dipl.-Ing. Architekt  
Bismarckstr. 7 1/2

86159 Augsburg

Augsburg, den 26.09.2000



**Grünplanung**

Hans Marz  
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitekt  
Holzara 17

86424 Dinkelscherben

Die Marktgemeinde Fischach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, und § 10 sowie § 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 GVBl S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344) folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2000 als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nur zulässig in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie dem Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB.

### Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Gebiet südlich an die im FINP ausgewiesenen Gewerbebeerweiterungsflächen der Molkerei Müller in Aretsried und westlich der A2 gilt die von dem Architekten **Quarg** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.09.2000, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Das Schallschutzgutachten des TÜV Süddeutschland vom 03.07.2000 (Nr. 24094601) ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen B-Planes.

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GRed) = GE 1** festgesetzt. (Gem. § 8 der BauNVO in der Neufassung vom 27.01.1990, BGBl. I. S. 133).

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan sind Ausnahmen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 BauNVO zulässig. Sonstige Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind alleinstehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **2.0 Festsetzungen für das Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen**

##### **2.1 Maß der baulichen Nutzung**

2.1.1 Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BM) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig. Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Bei der GRZ bleiben die Flächen für notwendige Stellplätze und deren Zufahrten ohne Berücksichtigung (§ 19 BauNVO).

2.1.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß ausnahmsweise auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge innerhalb der Baugrenzen und unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung (BayBauO) zulässig sind.

2.1.3 Innerhalb des Grundstückes darf die max. zulässige Firsthöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Fläche für technische Einrichtungen überschritten werden.

##### **2.2 Dächer**

2.2.1 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig.

2.2.2 Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

2.2.3 Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen und haben eine Neigung zwischen 38° bis 42° aufzuweisen.

- 2.2.4 Nebengebäude, technische Gebäude und Garagen haben geneigte Dächer als Pult- oder Satteldächer bis min. 6° aufzuweisen.
- 2.2.5 Hauptgebäude (Wohn- und Bürogebäude) mit einer Dachneigung von 38° bis 42° sind mit kleinformatischen Dachplatten in rot bis anthrazitfarben zu decken.
- 2.2.6 Nebengebäude, Technikgebäude und Garagen dürfen alle Arten von Dachmaterialien aufweisen, wobei stark reflektierende Metalle nicht zulässig sind.
- 2.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als stehende Gauben nur bei Wohn- und Bürogebäuden zulässig. Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. 1/3 der davorliegenden Traufhöhe betragen.

### **2.3 Höhenlage der Gebäude**

- 2.3.1 Sheds sind bei allen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes mit beschränkter Immission aus Belichtungs- und Konstruktionsgründen zulässig, wobei der max. Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,50 m über der max. zulässigen Traufhöhe betragen. Offene Dachtragkonstruktionen oberhalb der Dachhaut sind unzulässig (z.B. Binder etc.).
- 2.3.2 Im Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen ist die Höhe OK FFB EG max. 30 cm über dem gewachsenen Gelände einzustellen. Die Bezugskante ist die Gebäudemitte traufseitig bzw. giebelseitig.
- 2.3.3 Die Nebengebäude, Technik bzw. Garagengebäude dürfen dem Hauptgebäude angeglichen werden, um eine einheitlich nutzbare Fläche zu ermöglichen (Höhenangleichung bezogen auf FFB EG).
- 2.3.4 Im Anlieferungs- und Ladebereich ist eine Sockelhöhe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.2.5 Die für das Grundstück in der Planzeichnung festgesetzte max. Trauf- bzw. Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im EG (OK FFB EG).
- 2.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie eine nutzungsadäquate Einstellung des Geländes es nötig macht.

### **2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude**

- 2.4.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, betonierete, porenbetonierete, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktion) auszuführen. Bei Außenanstrich sind nur helle bzw. abgetönte Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sowie schwarze Anstriche sind unzulässig. Ausnahmsweise können Metallverkleidungen (nicht reflektierend) zugelassen werden.
- 2.4.2 Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig. Signal oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- 2.4.3 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 2.4.4. Kamine oder sonstige technische Anlagen sind mit dem Hauptgebäude gestalterisch abzustimmen und zu integrieren.  
  
Sämtliche Nebenanlagen sind generell planlich exakt darzustellen.
- 2.4.5 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Sie sind nur an einer Gebäudeseite zulässig (max. Flächenanteil pro Fassade 5 %). Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

## 2.5 Erschließung des Gewerbegebietes mit beschränkten Immissionen

- 2.5.1 Die Erschließung für diesen B-Plan hat über die A 2 zu erfolgen. Der Bestands-Anwandweg wird auf 5,5 m ausgebaut (Schwarzdecke). Die Grundstückszufahrt hat zwischen der 1. und 2. Bestandsbirke zu erfolgen, um die Bestände nicht zu gefährden. Ansonsten wie im Plan!

Andere Ausfahrten als die dargestellten sind unzulässig.

## 4.0 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.1 Öffentliche Grünflächen

- 4.1.1 Die öffentliche Grünfläche entlang der Staatsstraße A2 ist mit extensivem Grün zu versehen. Eigene Pflanzaufgaben sind hier nicht festgeschrieben, da innerhalb dieser Fläche ein unterirdischer Kanal verläuft.

#### 4.1.2 Zu erhaltende Bäume:

- a) FINr. 222      Feldwegböschung:      Birken-Baumreihe  
b) FINr. 77      Kreisstraße A 2: Ahornbäume (Berg- u. Spitzahorn)

### 4.2 Private Grünflächen

#### 4.2.1 Pflanzqualitäten / Pflanzgrößen

Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der "FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" in der aktuellen Fassung entsprechen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

**Laubbäume:**                      3 x verschult, Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm  
(gemessen in 1 m Höhe)  
Stammhöhe bis Kronenansatz: mind. 250 cm

**Sträucher:**                      verpflanzte Sträucher, 60 - 100 cm

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Zimtrose	Rosa majalis
Salweide	Salix caprea

#### **Nicht zulässig sind:**

Trauerformen oder Säulenformen von Bäumen sowie panaschierte, d.h. weißbunte oder gelbbunte Laubbäume oder Sträucher.

#### **Hecken:**

Hecken sind als freiwachsende Strauchhecken auszubilden. Formhecken (Schnitthecken) sind nicht zulässig.

#### 4.2.2 Pflanzdichte

Je 100 m<sup>2</sup> angefangene Grünfläche: 1 Baum + 20 Sträucher.

#### 4.2.3 Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausweisung der "Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" dient den Erfordernissen des § 8a Abs. 1 BNatSchG (Eingriffsregelung), sie dient als Ausgleichsfläche.

Zur Erzielung einer höheren ökologischen Wertigkeit soll die derzeitige Nutzung extensiviert werden. Dies soll durch Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelverzicht und Reduzierung der Mähhäufigkeit erfolgen (2-schürige Wiese / langfristig 1-schürige Wiese). Die Verwertung des Aufwuchses für Fütterungszwecke soll angestrebt werden.

Wenige Einzelbäume und Altgrasstreifen im Randbereich sollen die Strukturvielfalt erhöhen. Die Vernetzung mit anderen Lebensräumen bleibt durch die Verbindung mit dem angrenzenden wegbegleitenden Grünstreifen der Birkenreihe erhalten.

#### 4.3 Öffentliche und private Grünflächen, Pflege

Die im öffentlichen und im privaten Bereich entstehenden Grünflächen sind je nach dem Grad der Nutzung unterschiedlich, jedoch extensiv zu pflegen.

4.3.1 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Regenwasserversickerung und -ableitung wie auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden zur Erzielung ihrer Zweckbestimmung extensiv gepflegt.

#### 4.3.2 Pflanzabstände

Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 - 52 AGBGB 82 werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten.

#### 4.3.3 Fristen

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat innerhalb von acht Monaten nach Bezugsfertigkeit der Gebäude während der Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich.

#### 4.4 Erdbewegung, Geländemodellierung

Die Veränderung des natürlichen Geländes ist zulässig:

- innerhalb der Baulinien
- zur Angleichung an Nachbargrenzen

Geländeänderungen sind generell zu minimieren.

#### 4.5 Stellplatzanlagen und Zufahrten

Bei privaten Stellplatzanlagen sind je fünf Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste 1 (s. Punkt 4.4) zu pflanzen. Die Bodenbeläge der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Stein mit Rasenfugen).

Die Zufahrten können mit Schwarzdecken versiegelt werden.

## 5.0 Einfriedungen

### 5.1 Im Gewerbegebiet red. Immissionen

- 5.1.1 Im Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis 2,00 m Höhe errichtet werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.
- 5.1.2 Die Einfriedungen sind so auszubilden, daß ein Durchlaß für Kleintiere gewährleistet bleibt. Betonschwellen bzw. Sockel sind generell unzulässig.

## 6. Behälter für Abfallbeseitigung

Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Technikgebäuden, Garagen, etc.) errichtet werden. Container müssen an einem mind. zweiseitig umschlossenen, evtl. eingegrünten Standort aufgestellt werden.

## 7. Immissionsschutz

- 7.1 Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der betriebsrelevante Immissionsschutz (s. Schallschutzgutachten vom 03.07.2000) zu gewährleisten. Er ist Bestandteil auch dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 7.2 Innerhalb der Gewerbefläche sind nur solche Nutzungen und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten.

	L <sub>w</sub> in dB(A)		
	tagsüber	nachts	
GEred Nachtbetrieb,	51	36	= (nur zulässig für Betriebe ohne Nachtzeit 22.00-6.00 Uhr)

**Die relevanten Werte werden nachgereicht! (Gutachten in Auftrag).**

- 7.3 Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

## 8. Versorgungsleitungen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität, sind unzulässig.

## 9. Bewehrungsvorschrift

- 9.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 1.000.000.-** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO).
- 9.2 Mit Geldbuße bis zu **DM 20.000.--** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1 1/3 BauGB).

10. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Fischach, ..... **30. Okt. 2000**

.....  
1. Bürgermeister Fischer



### Hinweise allgemein

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus können Hangschichtenwässer bzw. Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen.
- Es ist darauf zu achten, daß das Gebäude auf ca. 2 - 4 m Mächtigkeit verfüllt wurde.
- Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Achtung: Gründungsproblematiken, Hohlräume etc..

Ein Bodenaustausch wird angeraten.