



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NEUTEILE – NEU“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 05.12.2022
Entwurf vom 18.09.2023
zuletzt geändert am 13.11.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)
WH Wandhöhe (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
a abweichende Bauweise
(3.3 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen, öffentlich
(6.1 PlanZV)
Strassenbegrenzungslinie
(6.2 PlanZV)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
V Zweckbestimmung: "Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsanlagen", öffentlich
Zweckbestimmung: "Weg", öffentlich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Ü Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses
Hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

⚡ Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

⬜ Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB
⊗ Flächen, deren Böden erheblich mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
2,06.0 5.0 Vermaßungslinie in m
AS 10m+HS 210m Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen
und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhalten Fläche.
Anfangsicht (AS), 10m Abstand zur Fahrbahn
Haltesicht/Sichtweitenlänge (HS) auf der bevorrechtigten Straße

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ 0,6	GFZ 1,4
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	WH 8m	a
max. Wandhöhe	Bauweise		
Dachform/-neigung siehe Textteil			

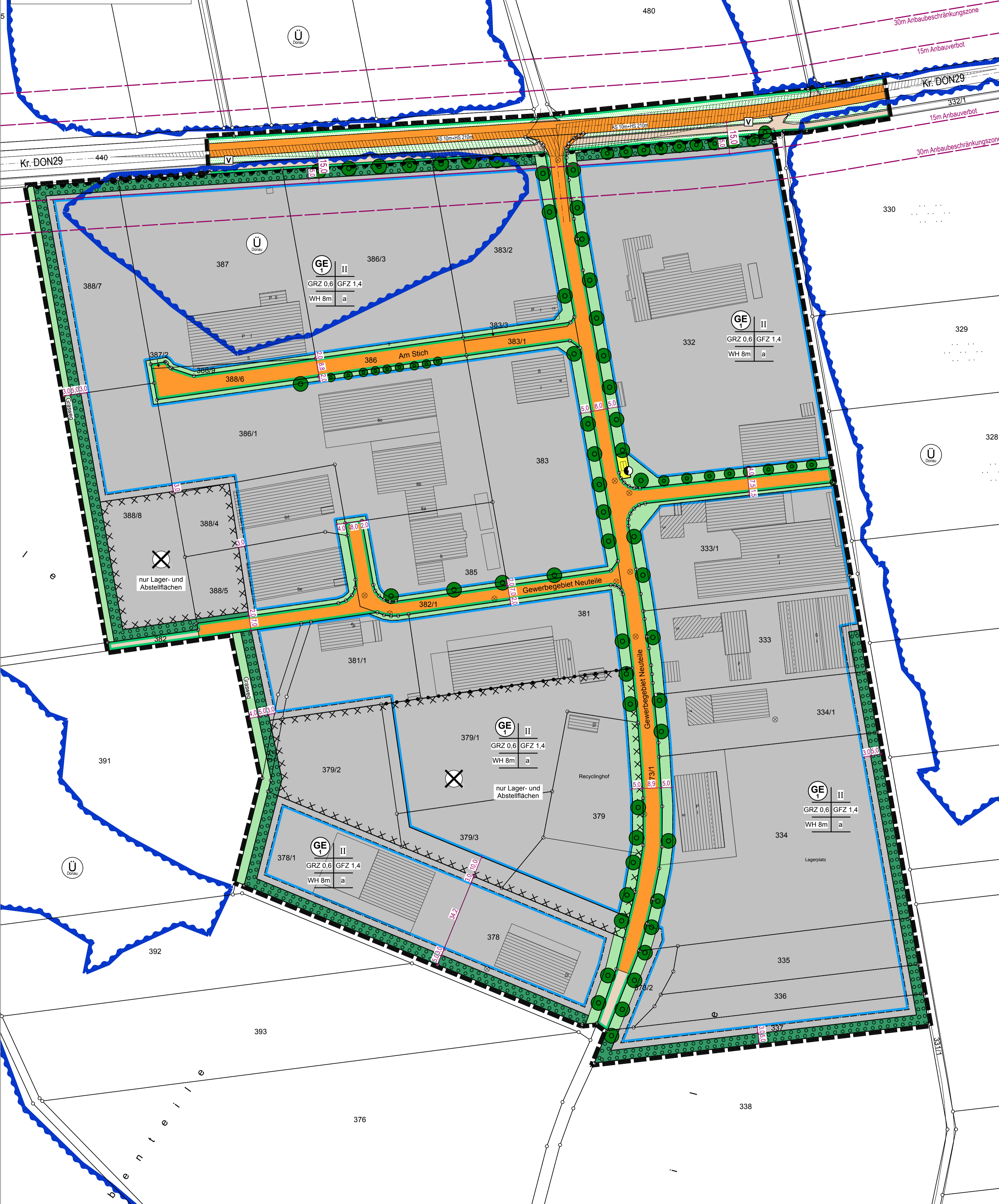
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

383 Bestehende Flurstücke
mit Nummer **|||** Bestehende Haupt- & Nebengebäude

30m Anbaubeschränkung zur Kreisstraße DON29
15m Anbauverbot zur Kreisstraße DON29

PLANBEREICH 1



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.11.2023
ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan
in Kraft. Gleichzeitig treten die Bebauungspläne
„Gewerbegebiet Neuteile 1. Abschnitt“,
„Gewerbegebiet Neuteile 2. Abschnitt“ und
„Gewerbegebiet Neuteile 3“ im überplanten
Bereich außer Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215
BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der
Präambel aufgeführten Bestandteile und
beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu
den üblichen Dienststunden im Rathaus der
Gemeinde Gendingen sowie in der
Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft
Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen
Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gendingen, den 27.11.2023

Leonhard Schwab
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

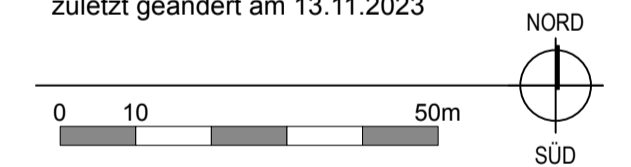


Freist. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**GEMEINDE
GENDINGEN**
Hauptstr. 2, 86682 Gendingen



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUTEILE - NEU"

A) PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 05.12.2022
Entwurf vom 18.09.2023
zuletzt geändert am 13.11.2023



Die nebenstehenden planzeichnerischen
Festsetzungen stammen im Wesentlichen
aus den bisherigen Bebauungsplänen
"Gewerbegebiet Neuteile 1. Abschnitt",
"Gewerbegebiet 2. Abschnitt" und
"Gewerbegebiet Neuteile 3".

Die nebenstehenden planzeichnerischen
Festsetzungen ersetzen die
Planzeichnungen der genannten
Bebauungspläne insgesamt.

© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>
- Biotopkartierung (02/2020)
- Hochwassergefahrenflächen, HQ100

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lageplan: ETRS89_UTM32 (EPSG:25832)
Höhenplan: NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER
JOOST
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62 92 05-17
E-Mail info@godts.de
G O D T S
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

PLANBEREICH 2

Freist. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**GEMEINDE
GENDERKINGEN**
Hauptstr. 2, 86682 Genderkingen



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUTEILE - NEU"

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab 1:1000
Stand 13.11.2023

NORD



SÜD



Geltungsbereich des Planbereiches 2
Fl.-Nr. 301 Gemarkung Genderkingen



A/E

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



6,0

Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



PLANBEREICH 3

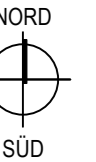
Freist. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**GEMEINDE
GENDERKINGEN**
Hauptstr. 2, 86682 Genderkingen



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NEUTEILE - NEU"

PLANBEREICH 3 AUSGLEICH

Maßstab 1:1000
Stand 13.11.2023



 Geltungsbereich des Planbereiches 2
Fl.-Nr. 287 Gemarkung Genderkingen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 6,0 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

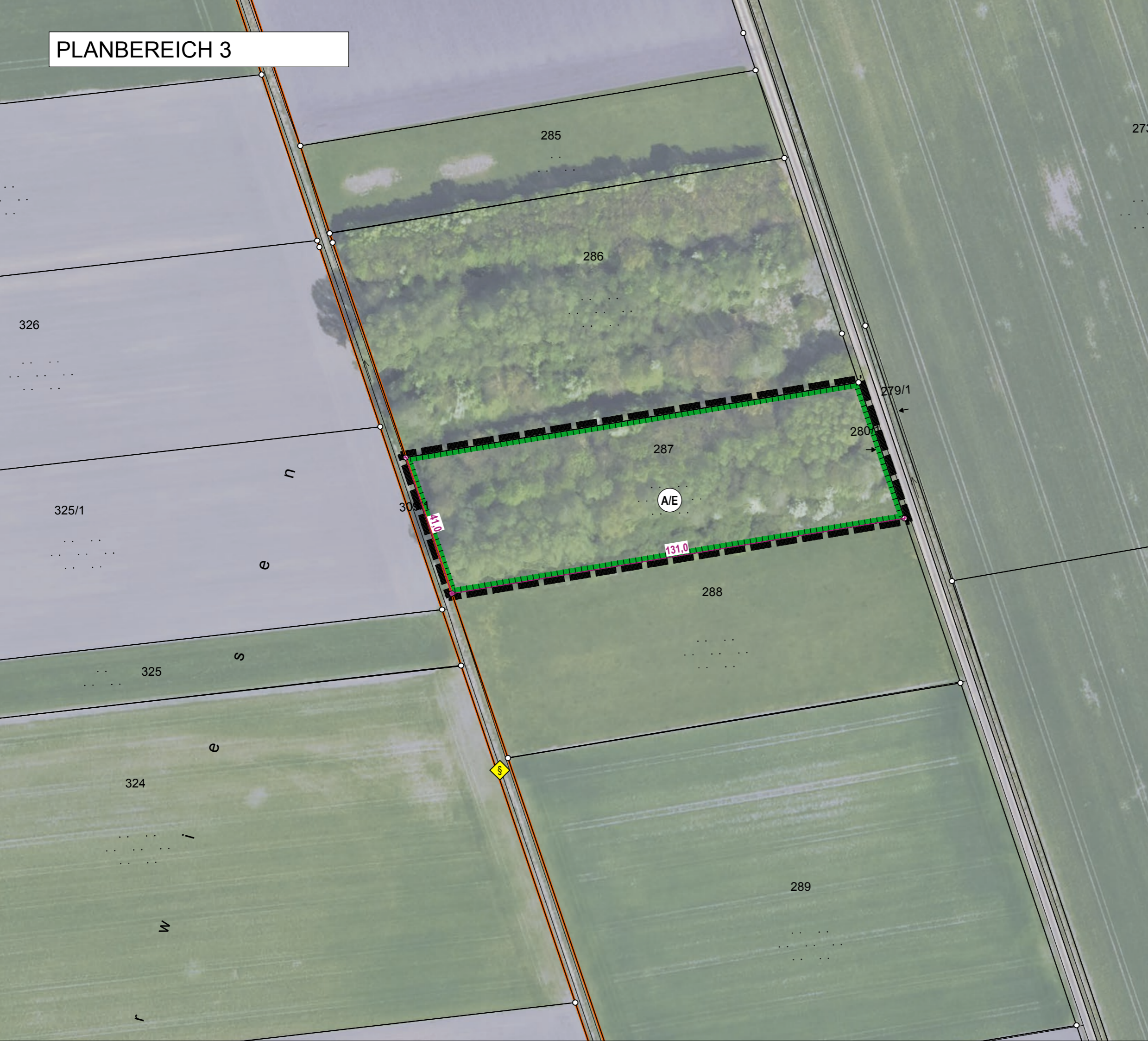
 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**
 Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NEUTEILE – NEU“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 05.12.2022
Entwurf vom 18.09.2023
zuletzt geändert am 13.11.2023

Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen stammen im Wesentlichen aus den bisherigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Neuteile 1.Abschnitt“, „Gewerbegebiet 2. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neuteile 3“. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne insgesamt.

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 8 BauNVO – Gewerbegebiete (GE)	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Gesamthöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise	5
5	Versorgungsleitungen	5
6	Sichtfeld mit Maßzahlen	5
7	Grünordnung	5
7.1	Allgemein	5
7.2	Baumpflanzung	6
7.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.4	Grünflächen	6
7.5	Durchgrünung der Grundstücke	7
7.6	Fassadenbegrünung	7
7.7	Freiflächengestaltungsplan	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
9	Verkehrs-, Wege- und Platzflächen	8
10	Umgang mit Oberboden	8
11	Niederschlagswasserbeseitigung	9
12	Altlasten	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
1.1	Gestaltung der Dächer	10
1.2	Gestaltung der Gebäude	10
1.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
2	Werbeanlagen und Beleuchtung	10
3	Anforderungen an Stellplätze	11
4	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Wasserwirtschaftliche Belange	12
2	Denkmalschutz	13
3	Immissionen	13
4	Elektrische Versorgung	13
5	Bauschutzbereich Sonderlandeplatz	13
E	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	14
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	14
5	Auslegung (Offenlegung)	14
6	Satzungsbeschluss	14
7	Aufgestellt / Ausgefertigt	15
8	In-Kraft-Treten	15

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Genderkingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuteile – Neu“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuteile – Neu“ in der Fassung vom **18.09.2023, zuletzt geändert am 13.11.2023** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplans
 - Planbereich 2, Ausgleich Fl.-Nr. 301 Gemarkung Genderkingen
 - Planbereich 3, Ausgleich Fl.-Nr. 287 Gemarkung Genderkingen
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung mit Umweltbericht

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 331/1 (TF), 332, 332/1 (TF), 333, 333/1, 334, 334/1, 335, 336, 337, 373/1 (TF), 373/2, 377 (TF), 378, 378/1, 379, 379/1, 379/2, 379/3, 381, 381/1, 382 (TF), 382/1, 383, 383/1, 383/2, 383/3, 385, 386, 386/1, 386/3, 387, 387/2, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 391 (TF), 404 (TF), 440 (TF) Gemarkung Genderkingen.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 § 8 BauNVO – Gewerbegebiete (GE)

- (1) Der in der Planzeichnung mit „GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,4.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstgrenze).

3.3 Gesamthöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m über dem natürlichen Gelände.
Soweit Anlagen über eine Höhe von 15,0 m erforderlich werden (Antennen, Schornsteine udgl.) ist das Luftamt Südbayern bei der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung zu hören; in diesem Falle wären evtl. Kennzeichnungen der Anlagen erforderlich.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Werkstätten und Fabrikationshallen nicht mehr als 0,5 m über Oberkante Gehweg liegen; bei Verwaltungsgebäuden nicht mehr als 1,5 m. Grundwasserstand und Tragfähigkeit des Baugrundes sind zu prüfen.

4 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m sind die Baukörper optisch durch eine gegliederte Bauweise oder zumindest durch Farb- und/oder Baustoffwechsel zu gliedern.

5 Versorgungsleitungen

Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrassen. Dieser ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

6 Sichtfeld mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

7 Grünordnung

7.1 Allgemein

Zu pflanzende Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Innerhalb der Grünflächen und Flächen mit Pflanzgeboten dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und vorhandenen sowie geplanten Bepflanzungen eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von etwaigen Pflanzmaßnahmen darauf geachtet werden, dass Gehölze in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7.2 Baumpflanzung

Gemäß Planzeichnung sind in den dargestellten Grünflächen Laubbäume in der dargestellten Anzahl zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind bezüglich möglicher Zu- und Abfahrten veränderbar.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt. Stammumfang 16 -18 cm

Artenliste

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula verrucosa</i>	Weiß-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme

sowie Obstbäume aus regionaltypischen, bewährten Sorten

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke zu bepflanzen, wobei ein Baumanteil von mindesten 10% gegeben sein muss. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu setzen.

Mindestpflanzqualität

Sträucher	2 x v, 80-100 cm
Heister	2 x v, 125-150 cm

Artenliste

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylostuem</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

7.4 Grünflächen

Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs auszubilden. Sie sind nach eigenem Ermessen mittels Mahd zu pflegen.

Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

Soweit Grünflächen entlang den Straßen als Parkstreifen Verwendung finden, ist die Befestigung wasserdurchlässig zu gestalten. Schotterrassen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster sind zulässig.

7.5 Durchgrünung der Grundstücke

Zur Auflockerung sind mindesten 5% der Grundstücksflächen zu bepflanzen.
Die Grünflächen sind bei der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

Größere Kfz-Stellplätze sind mit Baum- bzw. Strauchreihen zu gliedern. Die Arten können aus den Listen der vorgenannten Punkte gewählt werden.

7.6 Fassadenbegrünung

Bei Fassadenbegrünung sind folgende Kletterpflanzen zulässig:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

7.7 Freiflächengestaltungsplan

Bei der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Für den Eingriff durch das Baugebiet sind rund 14.250 m² Ausgleichsflächen nachzuweisen, die extern, jedoch innerhalb des gleichen Naturraumes erbracht werden müssen.

Als Ausgleichsflächen sind die Flur Nr. 301 und Flur Nr. 287 Gemarkung Genderkingen zu verwenden.

Folgende Maßnahmen werden für die Ausgleichsflächen festgesetzt:

Flur Nr. 301 Gemarkung Genderkingen

Grundsätzlich

- sofortige Brachlegung sowie sofortiger und dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

Flächenvorbereitung

- grubbern oder fräsen des Bodens und im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen, Vorgang nach zwei Wochen wiederholen und feinkrümeliges Saatbett herstellen
- Anlage von zwei flachen, mähbaren Mulde (ca. 30-50cm tief) im Westen des Flurstücks (jeweils ca. 350 m² groß) zur Schaffung feuchterer Bereiche

Einsaat

- anschließend Einsaat im Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Ende April bis Mitte Mai durchführen, um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut maximal 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

- bei der Pflege sind stets 20% der Fläche als Altgrasstreifen¹ zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten (Mindestgröße eines Streifens: mind. 3 m breit und mind. 35 m lang)
- Bereiche mit Altgrasstreifen sind mit dem 2. Schnitt im Spätsommer zu mähen und sind in der Lage jährlich zu variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden

Flur Nr. 287 Gemarkung Genderkingen

- Bekämpfung der konkurrenzstarken Arten (z.B. Brennnessel) im Süden des Flurstücks durch gezielte Entfernung der Pflanzen samt Wurzelwerk und stetiges zurückschneiden/entfernen aufkommender Schösslinge
- Entwicklung des südlichen Flurstückbereichs zu einem mesophilen Waldsaum aus folgenden Straucharten
 - *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
 - *Corylus avellana* Haselnuss
 - *Crateagus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
 - *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
 - *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
 - *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
 - *Rhamnus cathartica* Purgier-Kreuzdorn
 - *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- es sind ca. 70% der Fläche zu bepflanzen
- In den ersten Jahren sind die gepflanzten Sträucher regelmäßig freizuschneiden, damit krautige Pflanzen diese nicht überwachsen
- Die Anpflanzung ist mit einem geeigneten Wildverbisschutz zu versehen (z.B. Einzäunung mit Viereckgeflecht)
- Ein Rückschnitt/Pflegeschnitt im Bereich der gepflanzten Sträucher hat nur bei Beeinträchtigung der südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erfolgen und ist im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Retentionsausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Der durch die Bebauung entstehende Eingriff in den Retentionsraum ist auszugleichen. Die betroffene Retentionsfläche ist 1:1 zu ersetzen. Die Ersatzretentionsfläche ist in der Gemarkung Genderkingen auf Fl. Nr. 455 herzustellen. Das betroffene Retentionsvolumen von ca. 2.500 m³ ist an der Ersatzretentionsfläche unter enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde wieder herzustellen.

9 Verkehrs-, Wege- und Platzflächen

Die Lage und Anzahl der Zu- und Abfahrten über öffentliche bzw. private Grünflächen ist veränderbar. Evtl. Fußwegeanschlüsse durch Grün- bzw. Pflanzgürtel sind zulässig. Das einheitliche, mit Bäumen gegliederte Straßenbild muss jedoch dabei gewahrt bleiben.

Der Wiesenweg am nordwestlichen Geltungsbereich (sh. Planzeichnung) ist dann anzulegen, wenn das Gewerbegebiet bebaut ist und an den Rändern eingegrünt wird und sofern zur gleichen Zeit am nordwestlichen Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Grenzen andere Nutzungen als landwirtschaftliche Nutzungen an muss der Wiesenweg nicht hergestellt werden.

10 Umgang mit Oberboden

(§ 9 Abs.2d Satz 2 Nr. 5 BauGB)

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern.

¹ Jährlich wechselnde Teilbereiche einer Grünlandfläche, die ein Jahr lang nicht gemäht werden und auch über den Winter stehenbleiben

11 Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes sauberes Oberflächenwasser ist gesondert zu sammeln und im Baugebiet wieder zu versickern. Versickerungsmulden sind so auszubilden, dass nur bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen ein Überlauf in die natürlichen Vorfluter erfolgt. Über den in der Planzeichnung dargestellten Altlastverdachtsflächen ist eine Versickerung nicht zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen sind natürlich gestaltete Sickersmulden anzulegen und zur Abführung von überschüssigem Wasser an die Vorfluter anzubinden.

Nach entsprechender Geländeausformung ist zum Schutz vor Abschwemmung frühzeitig eine Pflanzendecke aus geeigneten, wechselfeuchteverträglichen Gräsern und Stauden anzulegen und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sind auf den Privatgrundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen entsprechend den jeweiligen geologischen Verhältnisse zu erbringen:

- Sickerschächte
- Zisternen
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- wasserdurchlässige Beläge

12 Altlasten

(§ 9 Abs.5 BauGB)

Im Plangebiet bestehen Altlastenbereiche bzw. Flächen mit einem Altlastenverdacht (siehe Abgrenzung Planzeichnung).

Deshalb sind in diesen Bereichen ausschließlich Lager- und Abstellflächen zugelassen; Bodenaufschlüsse jeglicher Art (Unterkellerung, Fundamentierung) sind nicht zugelassen. Diese Flächen sind bei Lagernutzung nicht wasserdurchlässig zu gestalten, sondern zu versiegeln.

Im Rahmen baubedingter Aushubmaßnahmen ist bei Auffälligkeit (Verfärbung des Bodens, Geruch, etc.) unverzüglich das Landratsamt Donau-Ries, Sachgebiet Abfallrecht sowie das Wasserwirtschaftsamt einzuschalten.

Auf unversiegelten Flächen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen ist eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in 20 bis 30 cm Stärke vorzunehmen.

Hinweis:

Altlastenverdachtsfläche:

Bodenluftuntersuchungen für den Pfad Boden- Mensch sind nur so lange entbehrlich, als im Bereich der Altlastenverdachtsfläche keine Gebäude vorgesehen sind. Sie sind dann erforderlich, sollte diese Planungsabsicht geändert und doch Gebäude errichtet werden, bei denen eine Ansammlung von gasförmigen Stoffen im Innenraum nicht hinreichend ausgeschlossen werden kann. In diesem Fall ist das Gesundheitsamt im Landratsamt Donau-Ries rechtzeitig zum Verfahren zu hören.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

1.1 Gestaltung der Dächer

Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur mit Satteldächern und roter bis rotbrauner Dacheindeckung zugelassen.

Werkstätten und Fertigungshallen können Flachdächer oder flach geneigte Dächer sowie Pultdächer bis 12° Neigung erhalten.

Dachaufbauten – ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge– sind nicht zugelassen.

Sheds oder ähnliche Belichtungsaufbauten sind nur bei Hallen zulässig, deren Abmessungen eine ausreichende seitliche Belichtung nicht mehr zulassen.

Reflektierende und leuchtende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

1.2 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind zu verputzen.

Natürliche Materialien wie Naturstein, Sichtmauerwerk ohne deckende Anstriche sind zugelassen.

Bei Fassadenflächen aus Metall wie Aluminium, Trapezbelche oder auch außenliegende stählerne Tragwerke sind unaufdringliche mittelkräftige bis dunkle Farbtöne vorgeschrieben. Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² baulich-gestalterisch zu gliedern bzw. alternativ zu begrünen. Dafür können architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder Gitter verwendet werden.

Putzflächen, Gasbetonfassaden u.ä. sind mit hellen bis mittleren, nicht kontrastierenden Anstrichen zu versehen. Leuchtende oder Grelle Materialien oder Farben sind nicht zulässig.

1.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf weder durch Aufschüttungen noch durch Abtragungen wesentlich verändert werden. Änderungen über 0,5 m sind in den Baugesuchen darzustellen und genehmigungspflichtig.

Feuerwehrezufahrten sind mit Schotterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen. Von Asphaltierungen ist abzusehen.

Fuß- und Radwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken).

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Versickerungsfähigkeit von Flächen ist zu fördern. Unverschmutzte Niederschlagswässer sind breitflächig zu versickern.

2 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind untersagt. Skybeamer sind nicht zugelassen.

Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht nehmen.

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
- Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
- Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

3 Anforderungen an Stellplätze

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten.

4 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Insbesondere ist auf Sockel und Bordeinfassungen zu verzichten, um die Durchzugsmöglichkeit von Kleintieren offen zu halten. Lediglich bei straßenseitigen Einfriedungen werden Sockel bis 15 cm über Straßen- bzw. Fußwegehinterkante geduldet.

Einfriedungen einschließlich Sockel dürfen nicht höher als 2,0 m sein.

Die Grundstücke entlang der DON 29 sind ohne Tür und Tor einzufrieden. Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur DON29 werden weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt gestattet.

Die Einfahrtstore sind als massive Stahlkonstruktion auszuführen.

Schließbare Grundstückszufahrten sind nur mindestens 5,0 m von der Gehweg- bzw. Straßenkante entfernt zulässig.

Mülltonnen und Müllboxen – soweit sie entlang den Straßen vorgesehen werden – sind in massive Einfriedungsteile (seitliche Torpfosten) einzubeziehen.

Einfriedungen sind soweit möglich mit laubtragenden standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.

Beiderseits der Einfahrten sind mindestens 3,0 m breite geschlossene Beton- oder Mauerwerksscheiben gefordert, hinter welchen Mülltonnen u.ä, unsichtbar unterzubringen sind.

Die Einfriedung ist zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, bzw. dem Gebietscharakter und der Eingrünung zu vollziehen. Bei überbaubaren Grundstücksflächen auf denen keine Eingrünungen festgesetzt sind, ist die Einfriedung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Randes des Gebietscharakters herzustellen. Bei Lagerflächen ist die Einfriedung zwischen der Lagerfläche und der Eingrünung zu vollziehen.

D HINWEISE

1 Wasserwirtschaftliche Belange

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann breitflächig oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlammschächten in den Untergrund (Grundwasser) eingeleitet werden. Für die Versickerung auf öffentlichen Flächen, über Sickerschächte, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

Bei den einzelnen Neubauten muss die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung mit dem Baugenehmigungsantrag beantragt werden. Auf das ATV-Arbeitsblatt A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) wird hingewiesen.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sickerversuche zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser in folgenden Fällen zu:

- Von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Niederschlagswasser

- wasserwirtschaftliche Zielsetzung und Hinweise:
Der zunehmenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen soll erhalten bzw. gefördert werden:
- Niederschlagswasser von Straßen und Wegen soll, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone versickern.
- Fahrbahnbegleitende Grünstreifen sollen angelegt werden
- Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten ist breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenzone zu versickern (z.B. durch Rasengittersteine).
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen nicht befahrenen Flächen ist unter Beachtung des ATV-Arbeitsblattes A 138 dem Untergrund zuzuführen nach Möglichkeit durch Anlage von Feuchtfächen oder Tümpeln zurückzuhalten.

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

Weiteres:

1. Um weitere Einträge von Schadstoffen aus der Auffüllung in das Grundwasser zu verhindern, darf eine Versickerung von Oberflächen- oder Grundwasser nur abstromig und nur außerhalb der Auffüllung vorgenommen werden. Die Bauwerber sind entsprechend zu informieren.
2. Bei Grundwasserentnahmen, wie z.B. Bauwasserhaltungen, kann belastetes Grundwasser anfallen, das unter Umständen nicht ohne Behandlung wieder eingeleitet werden kann.
3. Sofern im Bereich der Altlastenfläche Bauwerke in das Grundwasser eingebunden werden, sind ggf. Mobilisationen von Schadstoffen sowie lokale Fließrichtungsänderungen des Grundwassers möglich. Die Altlastenfläche ist in diesem Falle unter Berücksichtigung der aktuellen Erkenntnisse jeweils neu zu bewerten.
4. Ausgehobenes Material kann ggf. belastet sein und besitzt damit abfallrechtliche Relevanz. Es ist daher zu empfehlen, vor Entscheidung über die Entsorgung von Aushubmassen eine analytische Untersuchung (Deklarationsanalyse nach LAGA) des ausgehobenen Materials durchzuführen.
5. Die weiteren Maßnahmen zur Altlastenerkundung (Detailuntersuchung) sowie ggf. sich daraus ableitende Sanierungsmaßnahmen müssen jederzeit möglich bleiben. Im Zuge der Detailuntersuchung ist zunächst die Erstellung von geeigneten Grundwassermessstellen vorgesehen. Die Erstellung der Messstellen steht der angestrebten Flächennutzung (Erstellung einer versiegelten Lagerfläche) nicht entgegen. Die von uns vorgeschlagene

Grundwassermessstelle kann hier außerhalb der Baugrenze (auf Fl.Nr. 387) erstellt werden.

2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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. Im gegebenen Fall ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

3 Immissionen

Durch die angrenzende DON29 ist mit Lärmbelästigungen zu rechnen. Betriebsbezogene Wohnungen bzw. deren Ruheräume sind deshalb von der Straße weg zu orientieren.

Die Kreisstraßenverwaltung Donau-Ries macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Landkreis Donau-Ries erhoben werden können.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die durch den landwirtschaftlichen Betrieb üblichen Geräusch- und Geruchsemissionen als Gegebenheit hinzunehmen.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist von der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Donauwörth-Genderkingen -zumindest teilweise- eingebunden. Daher muss mit Lärmemissionen gerechnet werden, denen nicht abgeholfen werden kann.

4 Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt aus der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Transformatorenstation Nr. 560 T "Neuteile".

Wenn sich Betriebe mit höheren Anschlusswerten ansiedeln, werden neue Transformatorenstationen erforderlich. Anzahl und Lage der geplanten Transformatorenstationen werden je nach Bedarf an elektrischer Energie im Zuge der weiteren Betriebsansiedlung festgelegt.

Innerhalb des Baugebietes werden Kabelverteilerschränke (L-B-H: 1,00/0,35/1,20) aufgestellt. Anzahl und Standorte werden in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt.

5 Bauschutzbereich Sonderlandeplatz

Das Gewerbegebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Donauwörth-Genderkingen und dort unterhalb der Horizontalfläche, in der keine Hindernisse mit einer Höhe von mehr als 45 m über den Flugplatzbezugspunkt errichtet werden dürfen.

Die Gebäudehöhe darf die Höhe von 445 m ü. NN nicht überschreiten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **05.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **08.12.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Genderkingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **05.12.2022** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **07.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.01.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Genderkingen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **07.02.2023 bis einschließlich 09.03.2023** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat am **27.03.2023** die Abwägung der Eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

Der Gemeinderat Genderkingen hat am **18.09.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2023** mit den im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

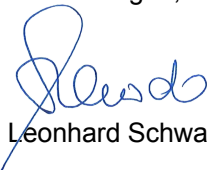
5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.09.2023 bis einschließlich 31.10.2023** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **19.09.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **18.09.2023, zuletzt geändert am 13.11.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.11.2023** als Satzung gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Genderkingen, den **27.11.2023**



Leonhard Schwab 1. Bürgermeister



7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **13.11.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Genderkingen, den **14.11.2023**



Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

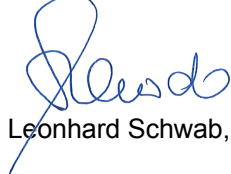


8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **15.11.2023** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neuteile 1. Abschnitt“, „Gewerbegebiet Neuteile 2. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neuteile 3“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Genderkingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Genderkingen, den **27.11.2023**



Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister





BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET NEUTEILE – NEU“

C) BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 05.12.2022
Entwurf vom 18.09.2023
zuletzt geändert am 13.11.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3	Umweltprüfung.....	3
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	4
1	Lage	4
2	Größe.....	4
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	4
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3	Örtliche Bauvorschriften.....	5
4	Planstatistik.....	5
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	6
1	Grundlagen	6
2	Bestand.....	6
3	Konflikte	6
E	ERSCHLIESSUNG	6
1	Fließender Verkehr	6
2	Ruhender Verkehr.....	6
3	Ver- und Entsorgung.....	6
F	UMWELTBERICHT	7
1	Allgemeines	7
2	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	7
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	7
G	PLÄNE	8
1	Flächennutzungsplan – Auszug (M 1:2000)	8
2	Lageplan Bestandsübersicht (M 1:2000)	9
3	Bisher rechtskräftige Bebauungspläne (M 1:2000).....	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - §1 (3) BauGB

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - §1 (5) BauGB

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

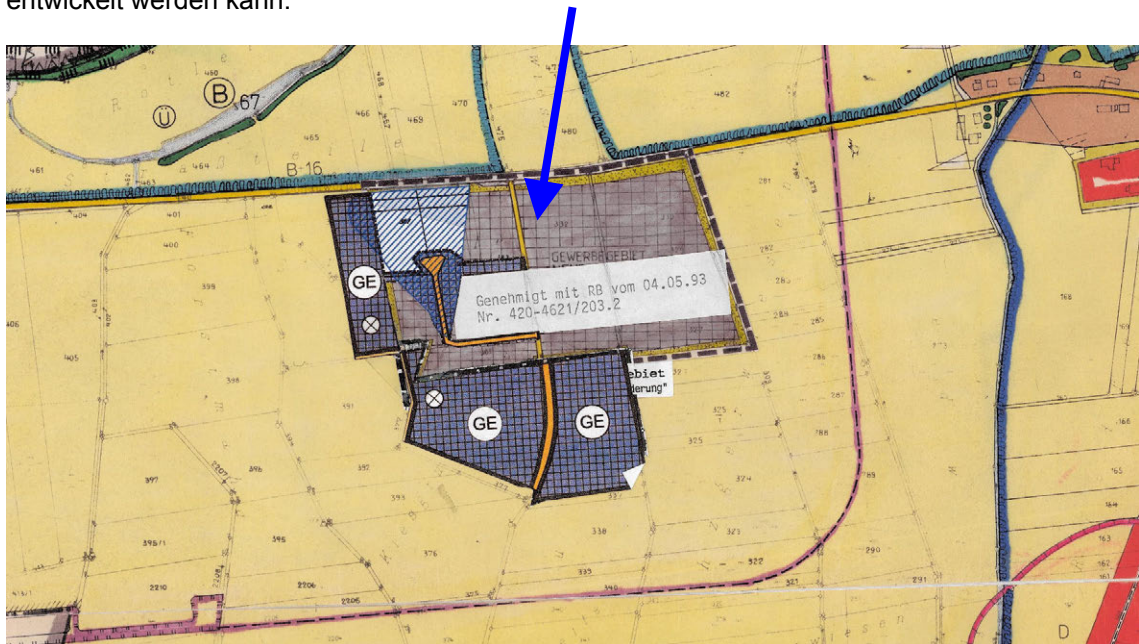
Die Gemeinde Genderkingen möchte mit diesem Bebauungsplan die bestehenden Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neuteile 1. Abschnitt“, „Gewerbegebiet Neuteile 2. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neuteile 3“ überplanen, denn aufgrund des Alters der Bebauungspläne, diverser Überlagerungen der Planungen und jeweils eigener Festsetzungsdokumente ist eine Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen nicht mehr gegeben.

Mit der Überplanung soll nun ein Bebauungsplan entstehen, der die Festsetzungen planzeichnerisch und textlich nachvollziehbar für das gesamte Gebiet einheitlich regelt.

Es entsteht hierdurch kein neues Baurecht und keine neuen Eingriffe, sondern es wird lediglich klarstellend aktualisiert, was bisher auch schon zulässig war.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

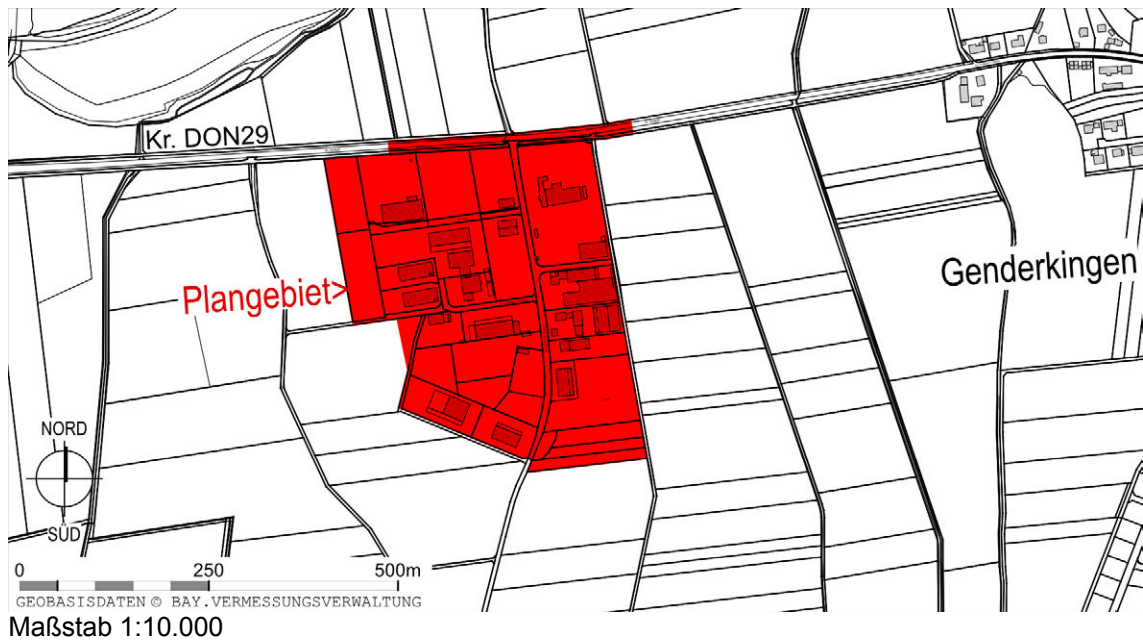
3 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Der Planbereich befindet sich westlich von Genderkingen.



Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 442/1 (Wirtschaftsweg), 476 (Wirtschaftsweg), 480 (Acker), 481 (Wirtschaftsweg), 482 (Acker)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 440 (TF, Kreisstraße DON29), 332/1 (TF, Wirtschaftsweg), 331/1 (TF, Wirtschaftsweg)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 338 (Acker), 373/1 (TF, Wirtschaftsweg), 377 (TF, Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 391 (TF, Acker), 382 (TF, Wirtschaftsweg), 388 (Acker), 404 (TF, Wirtschaftsweg), 440 (TF, Kreisstraße DON29)

jeweils Gemarkung Genderkingen

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 138.488 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist gemäß dem bestehenden Baurecht bereits in weiten bebaut mit Gewerbebetrieben und anderweitigen gewerblichen Nutzungen. In Teilen bestehen noch unbebaute gewerbliche Flächen die derzeit als Acker genutzt sind.

Im Geltungsbereich bestehen zwei Altlastenbereiche (ehemalige, verfüllte Kiesgruben) die in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzt sind.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden wie bisher und entsprechend der vorhandenen Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,4 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe soll die Errichtung der Gebäude entsprechend dem Bedarf und dem Nutzungszweck dieses Gebietes ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung weiterhin eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit auch eine betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei ein verträgliches Erscheinungsbild der Baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

4 Planstatistik

Nettobauland	110.996 qm	80,1%
Gewerbegebiet	110.996 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	11.354 qm	8,2%
Öffentliche Verkehrsfläche	9.984 qm	87,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Weg"	1.311 qm	1,2%
Fläche für Ver- und Entsorgung "Elektrizität"	58 qm	0,5%
Grünflächen	16.138 qm	11,7%
Grünflächen	7.435 qm	46,1%
Grünfläche "Pflanzgebot"	6.169 qm	38,2%
Verkehrsrgrün	2.533 qm	15,7%
Gesamtfläche Geltungsbereich	138.488 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

2 Bestand

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil mit Gewerbebetrieben bebaut. Die Randbereiche entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen und enthalten Gehölzstrukturen sowie Grünflächen.

3 Konflikte

Die ursprünglichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Neuteile 1. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neuteile 2. Abschnitt“ wurden bereits in den Jahren 1993 und 2000 ausgearbeitet. Zu dieser Zeit wurde keine Eingriffsregelung abgehandelt. Erst im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuteile 3“ im Jahr 2009 wurde die Eingriffsregelung ordnungsgemäß abgehandelt und ein entsprechender Ausgleich dafür festgesetzt. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die drei bestehenden Bauleitplanungen zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammenfasst und sich dadurch keine neuen Eingriffsflächen ergeben, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt zu erwarten. Eine erneute Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird daher obsolet. Der seinerzeit festgelegte Ausgleich bleibt bestehen und ist in den textlichen Festsetzungen abgehandelt.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Norden über die Kreisstraße DON29 erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellIV erforderlichen Stellplätze müssen im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachgewiesen werden.

3 Ver- und Entsorgung

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Oberndorfer Gruppe.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

F UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Es erfolgt lediglich einheitliche Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes, über welches sich bislang drei verschiedene Bauleitpläne erstrecken. Dabei werden weder zusätzliche Eingriffe noch neue Nutzungen, die nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt hätten, zugelassen.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanneufassung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
NEUTEILE - NEU"**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
AUSZUG**

Maßstab im Original 1:2.000



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

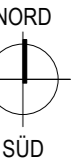
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
NEUTEILE - NEU"**

**LAGEPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:2.000
Stand 13.11.2023



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

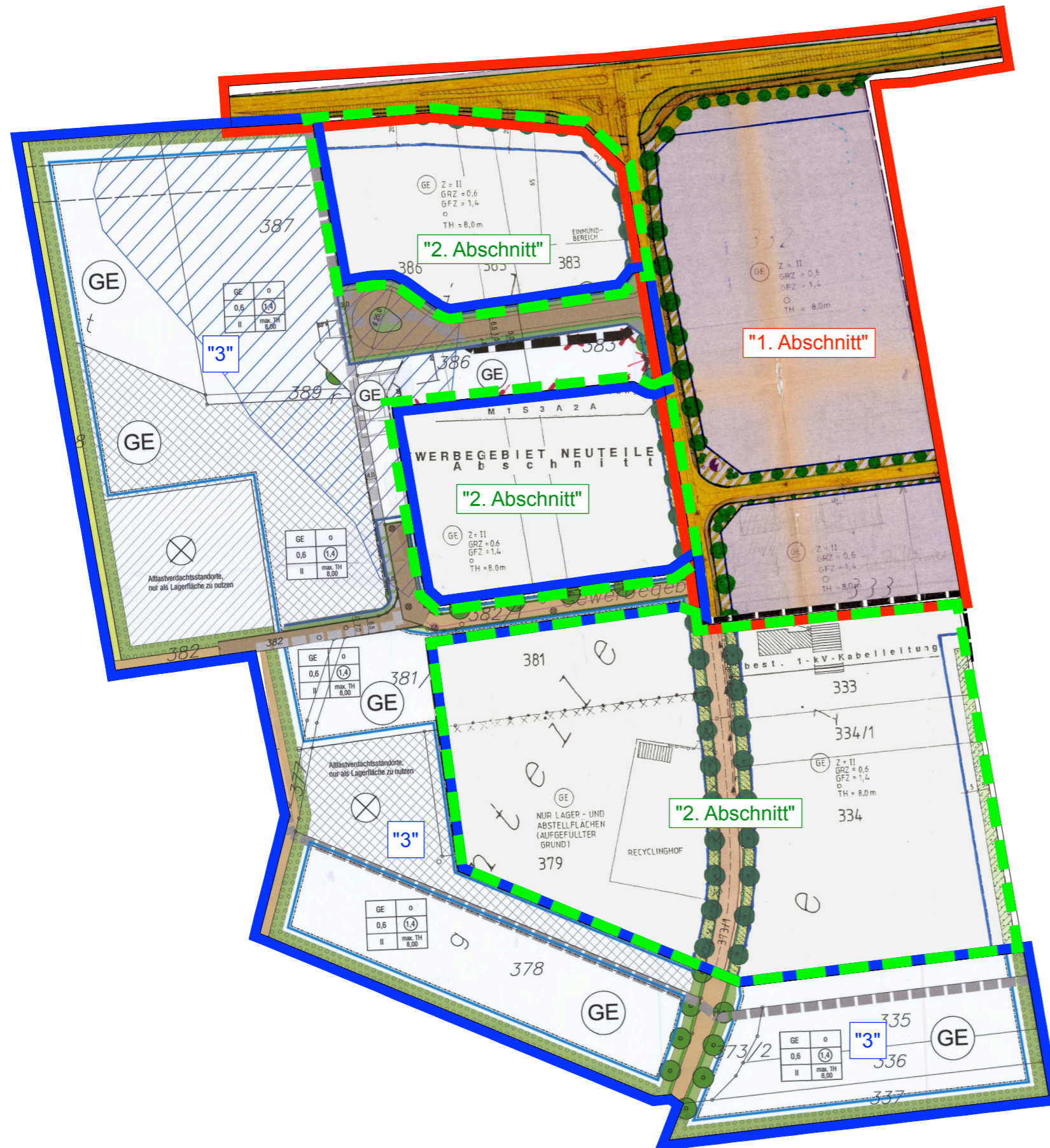
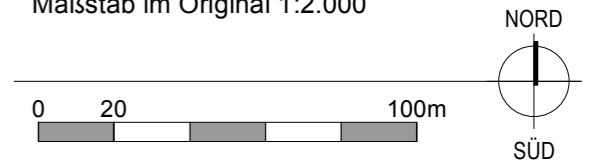
VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET
NEUTEILE - NEU"

BISHER RECHTSKR.
BEBAUUNGSPLÄNE
 Maßstab im Original 1:2.000



DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
 Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
 - Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries
 Telefon 0 73 62/92 05-17
 E-Mail info@godts.de

GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain