- Teil B -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Lohwiese II“

- Entwurf -

T E X T T E I L

vom 10.02.2015

geändert am:
22.01.2018
26.07.2023
15.10.2024
07.05.2025
17.11.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Gewerbegebiet Lohwiese II“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 17.11.2026, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 17.11.2026 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 231, 231/5, 232/1 und 232/8, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 230, 231/2, 232 und 232/9, jeweils Gemarkung Scheuring, im Nordwesten der Ortslage Scheuring.

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.3.1 Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.5 Höhenlage baulicher Anlagen

2.5.1 Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK) darf nicht überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberkante, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke/-seite. Die Höhenangabe (GOK) ist dabei am oberen Abschluss des Gebäudes (First, Attika etc.) zu bemessen.

2.5.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (GOK) darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht, Aufzugüberfahrten, Klima- und Wärmepumpen, etc.) um maximal 2,50 m überschritten werden.

2.5.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK) darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

2.6 Gestaltung

2.6.1 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer als Sattel-, Zelt- bzw. Pultdächer bis zu 30° Neigung und Tonnendächer mit einer Bogenhöhe von maximal 2,50 m über der Trauflinie zulässig. Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

2.6.2 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.6.3 Im Gewerbegebiet sind die Fassaden der Gebäude als verputzte Fassade, mit Plattenverkleidung oder mit Holz-/Metallverschalung in hellen oder mittleren Farbtönen auszuführen.

Hellbezugswert:

Farbton hell: > 40
Farbton mittel: 30–39
Farbton dunkel: < 30

Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker sowie Leuchtfarben sind bei Bauteilen im Gewerbegebiet nicht erlaubt.

2.7 Einfriedungen

2.7.1 Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs- oder öffentlichen Grünflächen darf 2,00 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig.

2.7.2 Die Einfriedungen sind aus Maschendraht oder Stab- / Metallgitterzäunen herzustellen und mit standortheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.8 Garagen- und Stellplätze

2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den einzelnen privaten Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl, Größe und Beschaffenheit gilt die „Neufassung der Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung - KfzAbS)“ der Gemeinde Scheuring in der jeweils gültigen Fassung.

2.8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.8.3 Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen privaten Betriebsgrundstück einzurichten.

Lager-, private Stell- und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

2.9 Grundwasserschutz

2.9.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

2.9.2 Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen sowie sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser ist durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gereinigt über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

2.9.3 Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen entsprechende Rückhalte- und Behandlungseinrichtungen auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist anschließend über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

2.10 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.10.1 Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bei der Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein weiterer standortgerechter Laubbaum II. Wuchsklasse der Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.10.2 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen c) und d) zu entwickeln. Dabei sind mindestens 25 % der jeweiligen Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die jeweiligen Strauchpflanzungen sind 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,3 m) anzulegen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünung ist durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) die Entwicklung einer möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenfläche vorzunehmen.

Die Wiesenbereiche im Bereich der Randeingrünung sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 01. Juni; 2. Mahd nach 01. September). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.10.3 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Fahr-, Lager- oder Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.10.4 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
**Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
*Rotbuche	Fagus sylvatica
**Walnuss	Juglans regia
*Stiel-Eiche	Quercus robur
Robinie	Robinia pseudoacacia
Silberweide	Salix alba
**Winter-Linde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia

**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
***nicht an Stellplätzen*

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
*Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Blumenesche	Fraxinus ornus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
*Vogelkirsche	Prunus avium
Nelkenkirsche	Prunus serrulata ‚Kanzan‘
Faulbaum	Rhamnus frangula
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstgehölze als *Hochstamm oder Halbstamm
**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

c) Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana

Weißdorn	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia magnifica
Hortensie	Hydrangea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:
wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:
2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

2.10.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt sind für den Eingriff aus dem Plangebiet 57.164 Biotopwertpunkte (WP) nötig.

Die erforderlichen Biotopwertpunkte (57.164 WP) werden einerseits von der Ökokontofläche Fl. Nr. 1109/22 (TF), Gemarkung Scheuring, im Bereich

des Versickerungsbeckens (34.741 WP) sowie andererseits von der Ökokontofläche Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, im Bereich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (22.423 WP) zugunsten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ abgebucht. Die erforderlichen 57.164 Biotopwertpunkte entsprechen einer Flächengröße von 8.710 m² auf Fl. Nr. 1109/22 (TF) und 15.282 m² auf Fl. Nr. 699/1.

2.11 Besonderer Artenschutz

2.11.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss von einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung angeleitet und überwacht werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen:

1V Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche und Wachtel)

Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar erfolgen (außerhalb der Brutperiode).

Zum Schutz von Wiesenbrütern und anderen Vögeln mit einer Präferenz für Rohbodenflächen ist ein Einwandern in Baulagerflächen mit geeigneten Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbandstangen) zu verhindern.

2.11.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Fläche)

FCS-Fläche (Feldlerche: Grundstück Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring

Zur Verbesserung der Brutplatzqualität und Nahrungsverfügbarkeit ist die aktuell als Grünland genutzte, ca. 2,2 ha umfassende Fläche Flur Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, über drei Jahre zu einer FCS-Fläche für Wiesenbrüter mit Blühfläche/Blühstreifen und angrenzender Ackerbrache umzuwandeln (vgl. Anlage 1 und 2 zum Textteil).

Maßnahmen zur Herstellung und Pflege von Getreide-, Blüh- und Brachestreifen

Herstellung der Maßnahmenflächen:

Auf den festgesetzten Flächen sind innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren die folgenden Herstellungsschritte durchzuführen:

1. Jahr:

- Anlage eines 10 m breiten Getreidestreifens durch Auffräsen und Ansaat von mehrjährigem Weizen (Reihenabstand 30 cm).
- Aushagerung eines angrenzenden 30 m breiten Grünlandstreifens durch mehrfache Mahd mit vollständigem Abtransport des Mähguts.
- Verzicht auf Düngung und Kalkung.
- Wiederholung der beschriebenen Streifenabfolge auf der Gesamtfläche.

2. Jahr:

- Erweiterung des Getreidestreifens durch Auffräsen eines angrenzenden 20 m breiten Streifens.
- Erneute Weizenansaat auf dem angrenzenden 10 m-Streifen unter Verwendung des im Vorjahr gewonnenen Saatguts, sodass ein 20 m breiter Getreidestreifen entsteht.
- Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens durch Mähgutübertragung ausschließlich von lokalen Spenderflächen und ergänzende Ansaat von 1 g/m² autochthonem Wiesensaatgut (Ursprungsgebiet 16, 100 % Kräuteranteil).
- Aushagerung eines weiteren 10 m Grünlandstreifens durch Mahd mit Abtransport des Mähguts.
- Wiederholung der Streifenabfolge.

3. Jahr:

- Kontrolle des Blühstreifens; bei unzureichender Etablierung erneute Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut (Ursprungsgebiet 16, mind. 50 % Kräuteranteil).
- Anlage eines Brachestreifens durch Mahd und Auffräsen des verbliebenen 10 m breiten Grünlandstreifens.

Zeitliche Vorgaben

- Die Herstellung hat vor Beginn der Baumaßnahmen und spätestens bis zum 15.03. des jeweiligen Jahres zu erfolgen.
- Die Maßnahmen dienen der Sicherung geeigneter Ersatzlebensräume für die Feldlerche während der Bauphase.

Pflege der Getreide-, Blüh- und Brachestreifen

- Auf sämtlichen Maßnahmenflächen sind Düngung, Kalkung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- Im Zeitraum 15.03. bis 01.07. eines Jahres sind folgende Eingriffe

unzulässig:

- Mahd,
- Befahren der Flächen,
- Bodenbearbeitung jeglicher Art,
- mechanische Unkrautbekämpfung (gilt insbesondere für die Getreidestreifen).

- Abweichend hiervon sind Eingriffe zulässig, wenn der Bewuchs nach dem ersten Jahr zu dicht oder zu hoch wird und die Offenlandfunktion der Fläche nicht mehr gewährleistet wäre.
- Auf den Brachestreifen sind jährlich 50 % der Fläche oberflächig aufzufräsen; mindestens 30 % der Brachfläche verbleiben ungestört als Rückzugsraum für Zielarten wie Rebhuhn und wirbellose Fauna.

Maßnahmen bei nachlassender Artenvielfalt

- Lässt die Artenvielfalt im Blühstreifen nach Ablauf des dreijährigen Entwicklungszeitraums nach, ist die Fläche
  - erneut anzusäen oder
  - mit der Brachfläche zu tauschen.

2.12 Werbeanlagen

2.12.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen an den Gebäuden nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig.

2.12.2 Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Betriebes (d. h. mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

2.12.3 Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.

2.12.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Betrieb ist maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5,0 m² und einer Höhe von 5,0 m zulässig, die auch außerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stehen darf.

2.13 Immissionsschutz

2.13.1 Zulässiges Emissionsverhalten

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	*Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m²*	
	Tag (6-22 Uhr)	*Nacht (22-6 Uhr)*
GE1	*65*	*50*
GE2	*60*	*45*
GE3	*57*	*42*
GE4	*58*	*43*
GE5	*60*	*45*
GE6	*61*	*46*
GE7	*65*	*50*

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} <= L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm.

2.13.2 Wohnnutzungen

Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Teilflächen GE1 und GE7 unzulässig.

2.13.3 Hinweise zur Satzung

- Mit Vorlage eines Bauantrags bzw. Antrags im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung des zulässigen Emissionsverhaltens gem. Ziffer 2.13.1 hervorgeht.
- Die anzuwendende DIN 45691:2006-12 ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme hinterlegt.

2.13.4 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz

- Befreiungen von den Festsetzungen in Ziffer 2.13.2 sind möglich, wenn ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, mit dem an den ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im Sinne von § 8 BauNVO die Einhaltung der für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachgewiesen wird. Das zulässige Emissionsverhalten der benachbarten Gewerbegebietsflächen darf hierbei nicht eingeschränkt werden.
- Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

2.14 Sonstige textliche Festsetzungen

2.14.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

2.14.2 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

3.2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lohwiese I“ (inkl. 1. und 2. Änderung hierzu), soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ liegt, geändert und insoweit unwirksam.

3.3 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Textliche Hinweise

4.1 Altlasten, Vorgaben für Bau- und Aushubmaßnahmen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem

Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

4.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.4 Abwehrender Brandschutz

4.4.1 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

4.4.2 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

4.4.3 Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4.4.4 Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

4.5 Aufstellung von Bauhilfsmitteln:

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Referat 1 d
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln-Wahn

Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

4.6 Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommengebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

4.7 Anfallendes Oberflächenwasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4.8 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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.

4.9 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, bei der auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Scheuring, _____

_____
Konrad Maisterl
Erster Bürgermeister

Siegel

Ausgefertigt, _____

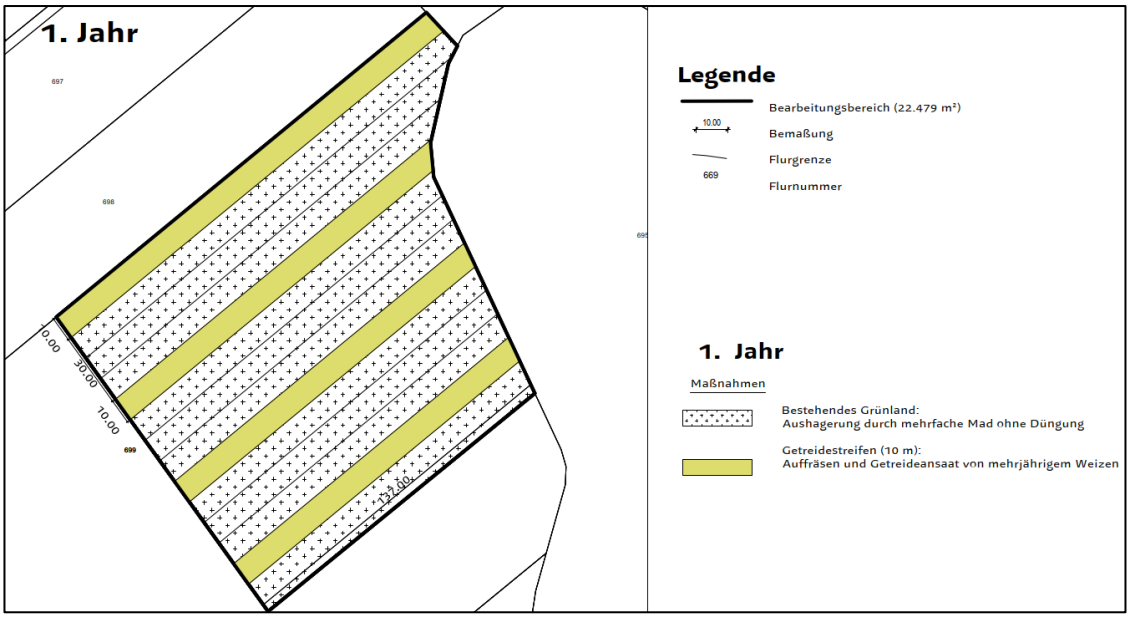
_____
Konrad Maisterl
Erster Bürgermeister

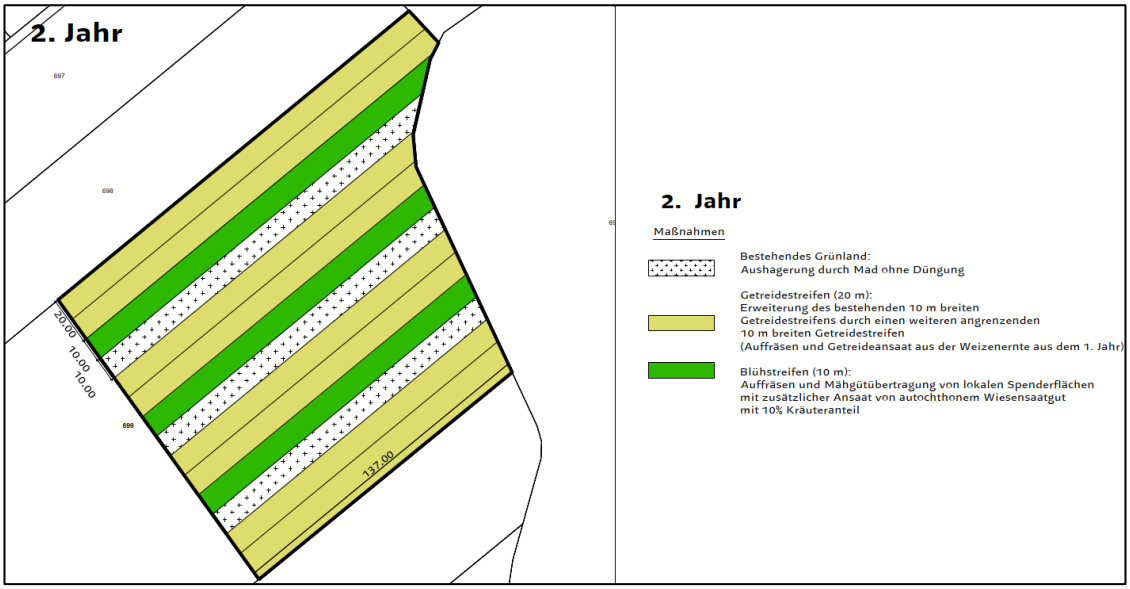
Siegel

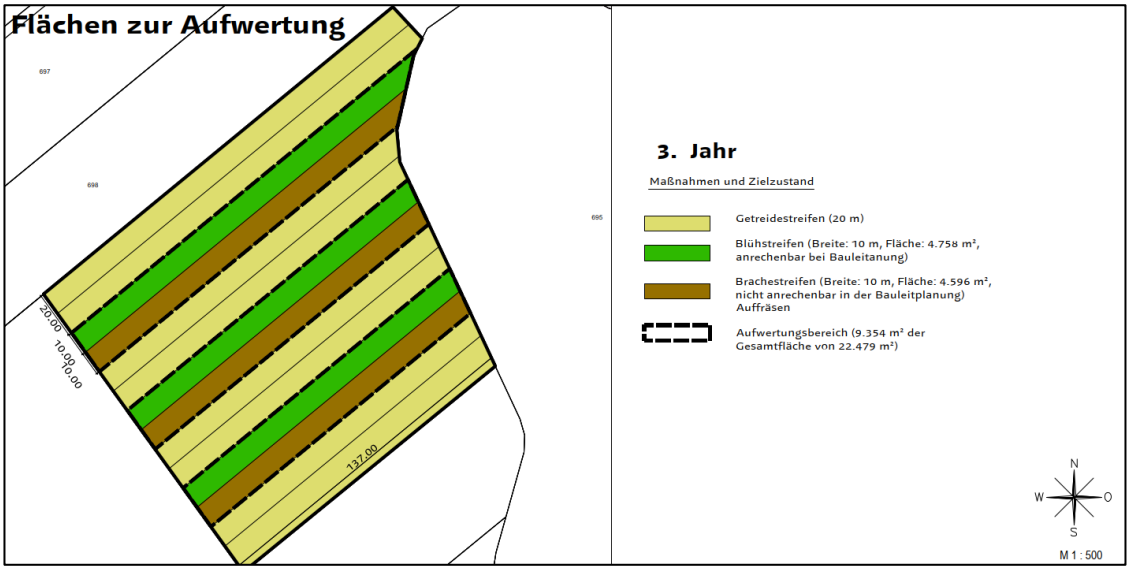
Anlage 1: Lageplan FCS-Fläche Fl. Nr. 699/1 (ca. 2,2 ha), Gemarkung Scheuring (ohne Maßstab)



Anlage 2: Herstellungsmaßnahmen FCS-Fläche Fl. Nr. 699/1




2. Jahr
697
698
699
20.00
10.00
10.00
137.00
2. Jahr
Maßnahmen
Bestehendes Grünland:
Aushagerung durch Mad ohne Düngung
Getreidestreifen (20 m):
Erweiterung des bestehenden 10 m breiten
Getreidestreifens durch einen weiteren angrenzenden
10 m breiten Getreidestreifen
(Auffräsen und Getreideansaat aus der Weizenernte aus dem 1. Jahr)
Blühstreifen (10 m):
Auffräsen und Mähgütübertragung von lokalen Spenderflächen
mit zusätzlicher Ansaat von autochthonem Wiesensaatgut
mit 10% Kräuteranteil


Flächen zur Aufwertung
697
698
695
20.00
10.00
10.00
137.00
3. Jahr
Maßnahmen und Zielzustand
Getreidestreifen (20 m)
Blühstreifen (Breite: 10 m, Fläche: 4.758 m²,
anrechenbar bei Bauleitanung)
Brachestreifen (Breite: 10 m, Fläche: 4.596 m²,
nicht anrechenbar in der Bauleitplanung)
Auffräsen
Aufwertungsbereich (9.354 m² der
Gesamtfläche von 22.479 m²)
N
W
O
S
M 1 : 500