



# **GEMEINDE LANGERRINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „ZWISCHEN KAUFBEURER STRAÙE, SCHWABMÜNCHEN UND BAHNLINIE“ (NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 „SÜDLICH DER FIRMA RITTER“)**

# **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
geändert am  
Endfassung vom

**05.03.2026**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

Die Gemeinde Langerringen, Landkreis Augsburg, Regierungsbezirk Schwaben, beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### Inhalt der Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2026, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ mit Plan-, Textteil und Begründung zur Gänze. In diesem Zuge wird die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ umbenannt in Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2784, 2784/1, 2784/5, 2785, 2785/1

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung festgesetzt.

#### zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

#### nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten.

### **§3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezugnehmend auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl wird folgendes abweichend festgesetzt:

Im Rahmen eines einheitlich zu entwickelnden Bauareals darf die tatsächliche Grundflächenzahl auf einzelnen Baugrundstücken die maximal zulässige Grundflächenzahl überschreiten, wenn und solange nachgewiesen ist, dass innerhalb desselben Bauareals die zulässige maximale Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO insgesamt nicht überschritten wird und eine unzumutbare Erhöhung der Bodenversiegelung einzelner Grundstücke vermieden wird.

### **§ 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

4.3 Die Wandhöhe der baulichen Anlagen ist im Planteil der festgesetzten Nutzungsschablone zugeordnet und ist zwingend einzuhalten.

Die Wandhöhe wird ab Oberkante des fertigen Fußbodens bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika gemessen an der Außenwand des Gebäudes  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) wird mittels einer absoluten Höhenangabe ü. NHN festgesetzt.

Technisch notwendige Dachaufbauten wie Klimageräte, Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten etc. dürfen die festgesetzte Wandhöhe bis zu 3,50 m überschreiten.

Silo- und Tankanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen eine max. Höhe von 30,00 m nicht überschreiten.

4.4 Hochwasserangepasste Bauweise

Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich des HQ<sub>100</sub>. Es müssen die wasserrechtlichen Vorgaben des § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG erfüllt sein, insbesondere die Voraussetzung einer hochwasserangepassten Ausführung des Vorhabens nach § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG.

Die Gebäudekörper sind hochwasserangepasst auszuführen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude im Gefährdungsbereich wird

durch eine Höhenfestsetzung ü. NHN festgesetzt. Diese liegen zwischen min. 0,50 m und ca. 1.10 m. Die Gebäude sind bis zu der Höhe des fertigen Fußbodens wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Es müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten.

Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen.

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Eine Gefährdung durch wassergefährdende Stoffe muss ausgeschlossen sein, insbesondere müssen Heizöltanks hochwassersicher gelagert sein, sofern die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen durch die Überschwemmungsgebietsverordnung im betreffenden Gebiet nicht generell verboten wurde (§ 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 WHG).

## **§ 5 Gestaltungsfestsetzungen**

- 5.1 Im Planbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer bis 6° Neigung zulässig.
- 5.2 Die Flachdächer des Parkhauses, des Hochregallagers und des Logistiklagers sind extensiv zu begrünen.
- 5.3 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 5.4 Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- 5.5 Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **§ 6 Einfriedungen**

- 6.1 Einfriedungen  
Einfriedungen des Betriebsgeländes sind als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Geländeoberfläche zulässig.

sig, wenn sie mit heimischen Gehölzen oder Kletterpflanzen begrünt sind. Im Übrigen müssen alle Einfriedungen mindestens 10 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen. Mauern und geschlossene Sichtschutzelemente sind unzulässig.

## **§ 7**

### **Grundwasserschutz**

- 7.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A 138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- 7.2 Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- 7.3 Bei Betrieben, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

## **§ 8**

### **Grünordnung und Artenschutz**

- 8.1 **Dachbegrünung**  
Die Flachdächer in den Baubereichen Hochregallager, Logistiklager und Parkhaus sind als begrünte Flachdächer anzulegen. Der Mindestsubstrataufbau muss mindestens 8 cm Höhe umfassen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche aus Sedum, Gras und Kraut gewährleistet ist.
- 8.2 **Schutz bestehender Gehölze**  
Gemäß § 39 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- 8.3 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, sowie der Stellplätze, Nebengebäude und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- 8.4 **Negativpflanzliste:**  
Nicht zulässig sind nicht heimische Gehölze wie z. B. Thujahecken.

## 8.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Flurstücken in folgenden Flächenumfängen festgesetzt. In Bezug auf die Darstellung der Flächen wird auf dem Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan GbR zum Bebauungsplan verwiesen:

### 8.5.1 Ausgleichsfläche Nr. 1 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1025, Gemarkung Langerringen (anrechenbare Fläche: 1002 m<sup>2</sup>)

Die bislang auf dem Grundstück vollzogene intensive Grünlandnutzung ist durch folgende Maßnahmen in ein Extensivgrünland mit Hecken- und Saumstrukturen umzuwandeln:

- Entwicklung der Fläche zu extensivem Grünland durch Ansaat einer Grünlandmischung für mäßig trockene Standorte, ausmagern durch zweimalige Mahd mit Mähgutabtransport oder Beweidung; nach 2-3 Jahren zusätzlich Mähgutimpfung mit Material aus der Region; später, je nach Entwicklung einmal jährliche Mahd mit Mähgutabtransport,
- Mistablagerung sowie Aufschüttung entfernen,
- Pflanzung von Wildsträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation (z.B. Holzapfel, Wildbirne, Felsenbirne, usw.) auf ca. 230 m<sup>2</sup> Fläche im nordöstlichen Bereich,
- südliche Gehölzböschung belassen und Gehölzsukzession zulassen, alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock setzen,
- westliche Böschungsfäche einmalige Mahd mit Mähgutabtransport bzw. Mähgutimpfung auf der Wiesenfläche,
- östliche Ruderalfläche bei Bedarf mähen,
- Weidengebüsch alle 10 Jahre in Teilen auf den Stock setzen.

### 8.5.2 Teile der Ausgleichsfläche Nr. 2 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1459, Gemarkung Langerringen, (Fläche: 4059 m<sup>2</sup>)

Die derzeit als Acker genutzte Fläche soll aus Gründen des Bodenschutzes zu einer Extensivwiese entwickelt werden mit zwei ca. 10m breiten Kraut- und Strauchsäumen im Osten bzw. Westen sowie eines ca. 5 m breiten Krautsaums im Süden:

- Ansaat einer Wiesenmischung für mäßig feuchte Standorte, die nächsten 3-5 Jahre Nährstoffentzug durch 2-3 malige Mahd mit Abtransport, später, je nach Entwicklung einmalige Mahd,
- Pflanzung von sechs Gehölzgruppen ( je ca. 6 m breit und 10 m lang) mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation als 2-3 reihige Hecke; Pflanzung in Trupps von 3-5 Pflanzen einer Art,
- Krautsäume: Ansaat einer Wiesenmischung für mäßig feuchte Standorte, die nächsten 3-5 Jahre Nährstoffentzug durch 2-3 malige Mahd mit Abtransport, anschließend Mähgutimpfung durch geeignetes Material aus der Region.

### 8.5.3 Ausgleichsfläche Nr. 3 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 575, Gemarkung Langerringen, (Fläche: 4.609 m<sup>2</sup>)

Das bislang als Intensivgrünland bewirtschaftete Flurstück ist durch folgende Maßnahmen in ein extensives Feuchtgrünland umzuwandeln:

- Drainage entfernen, falls vorhanden,

- Ausmagern durch 2-3 malige Mahd im Jahr mit Mähgutabtransport.

8.5.4 Ausgleichsfläche Nr. 6 des Ökokontos der Gemeinde Langerringen: Grundstück Flur Nr. 1733/19, Gemarkung Langerringen, (Fläche 530 m<sup>2</sup>)

Der nördliche Teil des bislang in diesem Bereich als Intensivgrünland bewirtschafteten Flurstückes ist in extensives Grünland mit Saum vor dem Straßenbegleitgrün umzuwandeln. Der südliche Teil, eine Sukzessionsfläche, ist durch Pflanzung von Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation mit vorgelagertem Saum aufzuwerten. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Wiese ist zur Ausmagerung die ersten 3-5 Jahre mehrmals im Jahr zu mähen mit Mähgutabtransport; später nur einmal im Jahr,
- Krautsaum (ca. 4 m) entlang des Straßenbegleitgrüns die ersten 2-3 Jahre öfter mähen mit Mähgutabtransport, später nur alle 1-2 Jahre je nach Bedarf,
- Pflanzung von 3 Bäumen und verschiedenen Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation auf der ehemaligen Brachfläche,
- Krautsaum (2 m) entlang der Bahnlinie die ersten 2-3 Jahre öfter Mähen mit Mähgutabtransport, später nur alle 1-2 Jahre zur Ausmagerung.

8.6 Artenschutz

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 01.08.2025 (Büro R2 Landschaftsarchitektur) genannten Maßnahmen zur Vermeidung (Kapitel 4.1) sowie die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Kapitel 4.2) sind zu beachten.

## § 9

### Parkplätze, Stellplätze

9.1 Im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ und Nr. 49 mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße und Bahnlinie“ sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern innerhalb der Geltungsbereiche zu errichten.

Für das Gewerbegebiet wird abweichend zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen und Stadt Schwabmünchen die Schaffung von 309 Stellplätzen, gemäß in Anlage beigefügter Stellplatzberechnung vom 04.03.2021 festgesetzt.

Entgegen der oben genannten Satzung werden die Abmessungen je Stellplatz mit einem Maß von 2,50 m x 5,00 m festgesetzt. Abweichend zu § 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langerringen gilt die Anlage der GaStellV.

9.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 9.3 Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endlagertätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
- 9.4 Die Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

## **§ 10 Bodendenkmal**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Bodendenkmal:

Aktennummer D-7-7830-0162: Siedlung der Münchshöfener Kultur, der Urnenfelderzeit und der römischen Kaiserzeit

Daher ist für alle Bodeneingriffe im Bereich dieses Denkmals eine Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG zu beantragen.

## **§ 11 Versiegelung von Flächen, Versickerung**

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vorab exemplarisch mittels Sickertest oder Baugrundgutachten nachzuweisen.

Gemäß dem erstellten Entwässerungskonzept des IB Weigert- Steuerer wird das Anfallende Oberflächenwasser über Rigolen versickert. Das Entwässerungskonzept mit Berechnungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes und diesem in Anlage beigefügt.

## **§ 12 Fliesweganalyse**

Durch die Fa. Steinbacher Consult wurde ein Hydraulisches Gutachten vom 11.03.2024, Projektnummer 121606 erstellt. Dieses ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist diesem in Anlage beigefügt.

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrung vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

### **§ 13 Werbeanlagen**

- 13.1 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Buchstabengröße darf 80 cm nicht überschreiten.
- 13.2 Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Leuchtwerbbeanlagen, die auf die benachbarte Bahnstrecke bzw. die angrenzenden Straßenverkehrsflächen abstrahlen, sind nicht zulässig

### **§ 14 Sichtdreieck**

Im Bereich künftiger Grundstückszufahrten zur Kaufbeurer Straße (Staatsstraße 2035) sind zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Zufahrt Sichtdreiecke mit Seitenlängen 5/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St 2035 ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,70 m beträgt.

### **§ 15 Leitungen**

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

### **§ 16 Immissionsschutz**

- 16.1 Geräuschemissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 auf Grundlage des §9 Abs. 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):</b>		
GE2	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 49$ dB(A)   Flächengröße = 23307 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Anlage 15.4.1 orange dargestellte Fläche mit der Bezeichnung GE2 heranzuziehen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

## 16.2 Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen

- Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit offenbaren Fenstern auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.

- Ebenso werden Hotels und ähnliche Nutzungen mit offenbaren Fenstern mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Übernachtungsräume von Einsatzpersonal) ausgeschlossen.

## § 17 Ordnungswidrigkeiten

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

## **§ 18 Textliche Hinweise**

### **1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Das Plangebiet liegt teilweise im ermittelten HQ100-Überschwemmungsgebiet des Taubentals (s. Hydraulisches Gutachten der Steinbacher Consult vom 11.03.2024).

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Jedem Bürger obliegt nach § 5 Absatz 2 WHG die allgemeine Sorgfaltspflicht verhältnismäßige und sozial verträgliche Maßnahmen zum Eigenschutz zu treffen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sollen Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden, da auch durch Starkregenereignisse ein Risiko für Überschwemmungen abseits der Gewässer besteht. Das bedeutet, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. In Senkenbereichen muss die Oberkante des fertigen Fußbodens mindestens 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.

Im Bereich von Überschwemmungsgebieten HQ100 sind sensible technische Anlagen in Untergeschossen / Kellergeschossen zu vermeiden.

Abwasserentsorgung:

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1

Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Durch den Bauwerber ist im Rahmen weitergehender Planungen die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zu bestätigen.

Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Grundwasser:

- Die Erkundung des Baugrunds einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwassererhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Augsburg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## **2. Hochwasser angepasste Bauweise**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

### 3. Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Aichach-Friedberg durchzuführen.

### 4. Grünordnung

#### 4.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Laubbäume und Sträucher gelten beispielsweise:

##### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia in Arten (Linde)  
Ulmus minor (Feldulme)

##### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

##### Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Holunder)  
Virburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

#### 4.2 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### 4.3 Pflege und Erhalt

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

4.4 Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Arten entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste zu verwenden.

### 5. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

### § 19 Inkrafttreten

Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ mit Plan-, Textteil und Begründung zur Gänze. In diesem Zuge wird die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Südlich der Firma Ritter“ umbenannt in Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“.

Der Bebauungsplan Nr. 18 mit integriertem Grünordnungsplan „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Langerringen,

Marcus Knoll  
Erster Bürgermeister