GEMEINDE SCHORNDORF

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung (Nr. 6102-04/3)“

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Vorentwurfsfassung: 21.02.2024
Entwurfsfassung: __.__.____
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung **3**
1. Verfahrensvermerke **4**
2. Planzeichnung und Legende **5**
3. Übersichtslageplan **8**
4. Textliche Festsetzungen **9**
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) 9
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen 9
4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) 9
4.4 Abstandsflächen 10
4.5 Stellplätze und Garagen 10
4.5.1 Garagen 10
4.5.2 Tiefgaragen 10
4.5.3 Stellplätze 10
4.5.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen 10
4.6 Gestaltung 10
4.6.1 Photovoltaikanlagen 10
4.6.2 Werbeanlagen 10
4.7 Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern 11
4.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen 11
4.7.2 Einfriedungen 11
4.7.3 Stützmauern 11
4.8 Erschließungs- und öffentliche Flächen 11
4.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen 11
4.8.2 Zufahrten 11
4.8.3 Private Freiflächen 11
4.9 Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser 11
4.10 Grünordnerische Festsetzungen 12
4.11 Immissionsschutzmaßnahmen 13
5. Textliche Hinweise **15**
6. Anlage **17**

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Schorndorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße/Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung (Nr. 6102-04/3)“** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1 Verfahrensvermerke
2 Planzeichnung und Legende
3 Übersichtslageplan
4 Textliche Festsetzungen
5 Textliche Hinweise und Empfehlungen
6 Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Schorndorf, den __.__.____ _____ (Siegel)

Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

1. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2024 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2024 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Schorndorf, den __.__.____ _____ (Siegel)
   Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Schorndorf, den __.__. ____ _____ (Siegel)
   Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Schorndorf, den __.__.____ _____ (Siegel)
   Max Schmaderer, Erster Bürgermeister

2. Planzeichnung und Legende

Schorndorf

Staatsstraße 2146

Chamer Straße

Pfarrer-Pongratz-Straße

Florianweg

Grummelweg

Seignweg

Bebauungsplan Schorndorf - Ecke Chamer Straße-Orleitenweg

Bodendenkmal Nr. D-3-6841-0058

Baudenkmal Nr. D-3-72-158-5

Baudenkmal Nr. D-3-72-158-3

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg 1. Änderung und Teilaufhebung

Bebauungsplan Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg 2. Änderung

Fläche zur Verlegung von Versorgungs-leitungen

Friedhof

GE 1

GE 2

GE 3

GE 5

FW

MZS

ÖP

G

GE5	9,50
0,8	12,50
tags max. 60dB(A) nachts max. 45dB(A)	o

GE1 - GE3	9,50
0,8	12,50
tags max. 60dB(A) nachts max. 45dB(A)	a

1:1.000

N

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Schorndorf - Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung" in der Gemeinde Schorndorf

Planzeichnung

Vorentwurf vom 21.02.2024
Entwurf vom __.__.____
Satzungsfassung vom __.__.____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o 3.1 offene Bauweise

a 3.3 abweichende Bauweise

Art der baulichen Nutzung	GE1 - GE3	9,50	max. Wandhöhe in m
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	12,50	max. Gebäudehöhe in m
Flächenbezogener Schallleistungspegel	tags max. 60dB(A) nachts max. 45dB(A)	a	zulässige Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

MZS 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mehrzweckstreifen

ÖP 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Friedhof

G Öffentliche, gliedernde Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

D-3-6841-0058 Bodendenkmal mit Nummer

D Baudenkmal mit Nummer

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

310 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits rechtskräftiger Bebauungspläne

Alle nicht berührten Planzeichen sind der Legende der bestehenden Bebauungspläne zu entnehmen.

3. Übersichtslageplan

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Photovoltaikanlagen auf Freiflächen
- Anlagen für sportliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- Vergnügungsstätten, gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  Je Betrieb ist max. 1 Wohnung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Wandhöhe wird mit 9,50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,50 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die über die zulässige Firsthöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das gesamte Gewerbegebiet wird für die Flächen GE1 bis GE3 eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die Fläche GE5 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Baukörperlängen bis max. 75 m unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen.

4.4 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

4.5 Stellplätze und Garagen

4.5.1 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtsbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Dies kann z.B. durch das Aufbringen von Rauputz erreicht werden. Tiefgaragen sind im Einfahrtsbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

4.5.3 Stellplätze

Alle Stellplätze sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.05.2015.

Für Anlagen mit regelmäßigem Lastkraftwagenverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt nicht als Stellplatz im Sinne dieser Festsetzungen.

4.5.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

4.6 Gestaltung

4.6.1 Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

4.6.2 Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen dürfen an Gebäuden nicht über die Traufhöhe und nicht auf der Dachfläche angebracht werden. Die Fläche der Werbeeinrichtung darf 6,00 m^2 nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m^2 nicht übersteigen. Bei Werbeanlagen ist die Verwendung von Wechsellicht nicht zulässig.

Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

4.7 Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

4.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen dürfen max. 3,00 m, Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 3,00 m betragen. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

4.7.2 Einfriedungen

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

4.7.3 Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern darf 3,00 m nicht übersteigen.

Eine Bepflanzung der Stützmauern wird empfohlen.

4.8 Erschließungs- und öffentliche Flächen

4.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Es ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Daneben sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ und „öffentlicher Mehrzweckstreifen“ festgesetzt.

4.8.2 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Staatsstraße St 2146.

4.8.3 Private Freiflächen

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind, soweit nicht gesetzliche Regelungen entgegenstehen, versickerungsfähig herzustellen.

4.9 Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser

Für nicht genutztes Niederschlagswasser aus Dach-, befestigen Hofflächen usw. ist auf dem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Versickerungsmöglichkeit zu schaffen (Sickerschacht, Verrieselung, Sickermulden u.ä.). Sonstiges Oberflächenwasser ist, soweit rechtlich zulässig, ebenfalls einer Versickerung zuzuführen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, so sind sämtliche anfallenden Abwässer dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen die Oberflächenwässer dem Regenwasserkanal nur gedrosselt zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschächte) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1 m^3 je 50 m^2 versiegelter Fläche zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Das anfallende Schmutzwasser ist dem bestehenden Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen, bestehende Hecken und Baumgruppen werden in die Eingrünung integriert.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen.

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

<u>Bäume 1. Ordnung</u>

<u>Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung</u>

Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior — Gewöhnliche Esche
Prunus avium — Vogel-Kirsche
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
Ulmus glabra — Berg-Ulme

<u>Bäume 2. Ordnung</u>
<u>Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder</u>
<u>Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.</u>

Acer campestre — Feld-Ahorn
Sorbus aria — Mehlbeere
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus padus — Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia — Vogelbeere

<u>Sträucher 1. und 2. Ordnung</u>

<u>2xv, 60-100 cm hoch</u>

Amelanchier lamarckii — Felsenbirne
Cornus mas — Kornelkirsche
Cornus sanguinea — Blut- Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa — Traubenholunder
Rhamnus frangula — Faulbaum
Prunus spinosa — Schlehe
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare — Gemeiner Liguster
Rosa arvensis — Kriech-Rose
Rosa canina — Hunds-Rose
Rosa glauca — Blaue Hecht-Rose
Rosa multiflora — Vielblütige Rose

Ribes alpinum — Alpen-Johannisbeere
Lonicera nigra — Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
Buddleja davidii in Sorten — Schmetterlingsstrauch
Salix aurita — Öhrchen-Weide
Salix caprea — Sal-Weide
Salix purpurea — Purpur-Weide
Hypericum in Sorten — Johanniskraut

Kletterpflanzen:

Con. 100-150 cm

Clematis vitalba — Waldrebe
Parthenocissus in Sorten — Wilder Wein
Polygonum aubertii — Knöterich
Lonicera in Sorten — Geißblatt
Hedera helix — Efeu

4.11 Immissionsschutzmaßnahmen

Entsprechend der Exponierung der zu untersuchenden Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten 1 bis 6 und 12 teilweise eine Vorbelastung durch Gewerbelärm vorhanden sind.

Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 — 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 — 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht in dB(A) pro m² nach Richtungssektoren										
Teilfläche	Kontingent		Norden		Osten		Südwesten		Westen	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
TF 1	55	50	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 2	55	50	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 3	57	53	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 4	60	53	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 5	63	58	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 6	61	56	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 7	64	59	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 8	61	56	0	0	10	10	11	1	2	2
TF 9	64	59	0	0	10	10	11	1	2	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung, Anlage 3 (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan GE Schorndorf „Chamer Straße / Seignweg") nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter

alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f = 500 Hz gerechnet.

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann durch das Landratsamt bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis verlangt werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

Für Betriebsleiterwohnungen ist mit dem Bauantrag durch den Bauherrn der erforderliche bauliche Schallschutz nach DIN 4109 nachzuweisen. Dieser orientiert sich an den zulässigen Emissionskontingenten.

Freistehende, separate Betriebsleiterwohngebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, sind ausgeschlossen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Beuth Verlag in Berlin bezogen werden.

5. Textliche Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keiler- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.

   Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:

   Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen.
6. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.
7. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrzufahrten.
8. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden. Auf grelle und reflektierende Lichtquellen soll verzichtet werden.
9. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bodeneingriffe aller Art bedürfen auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen (= gesamter Geltungsbereich des BP).
10. Immissionsschutz:

    Darüber hinaus werden zum weitergehenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

    - Die Fahrwege von Verkehrsflächen auf den Betriebsflächen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
    - Technische Anlagen und Aggregate sollten in, den nächstgelegenen Immissionsort, abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden (im Regelfall nach Süden und Osten).

- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

11. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.“ (D-3-6841-0058) vor.

    Für Erdarbeiten in diesem Bereich ist Art. 7 DSchG zu beachten und eine denkmalfachliche Erlaubnis zu beantragen.

    Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

12. Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

6. Anlage

GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „GE Seignweg" in der Gemeinde Schorndorf, Stand: 06.08.2015