

GEMEINDE

SCHORNDORF

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

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

Planverfasser:



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: 17.04.2024

Satzungsfassung: 09.10.2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Satzung | 3 |
| 1. Verfahrensvermerke | 4 |
| 2. Planzeichnung und Legende | 5 |
| 3. Übersichtslageplan | 9 |
| 4. Textliche Festsetzungen | 10 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 10 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 10 |
| 4.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO) | 10 |
| 4.2.2 Höhe baulicher Anlagen..... | 10 |
| 4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)..... | 10 |
| 4.4 Abstandsflächen | 11 |
| 4.5 Stellplätze und Garagen | 11 |
| 4.5.1 Garagen..... | 11 |
| 4.5.2 Tiefgaragen..... | 11 |
| 4.5.3 Stellplätze | 11 |
| 4.5.4 Lage, Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen | 11 |
| 4.6 Gestaltung | 11 |
| 4.6.1 Photovoltaikanlagen..... | 11 |
| 4.6.2 Werbeanlagen | 11 |
| 4.7 Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern | 12 |
| 4.7.1 Auffüllungen und Abgrabungen..... | 12 |
| 4.7.2 Einfriedungen..... | 12 |
| 4.7.3 Stützmauern | 12 |
| 4.8 Erschließungs- und öffentliche Flächen | 12 |
| 4.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen | 12 |
| 4.8.2 Zufahrten | 12 |
| 4.8.3 Private Freiflächen | 12 |
| 4.9 Dach-, Oberflächen- und Schmutzwasser..... | 12 |
| 4.10 Grünordnerische Festsetzungen..... | 13 |
| 4.11 Immissionsschutzmaßnahmen..... | 14 |
| 5. Textliche Hinweise | 16 |
| 6. Anlage | 19 |

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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), 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 09.10.2024 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 10.12.2024


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 29.02.2024 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 05.03.2024 bis 09.04.2024 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 05.03.2024 bis 09.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2024 bis 23.09.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2024 bis 23.09.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schorndorf, den 10.12.2024



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Schorndorf, den 10.12.2024

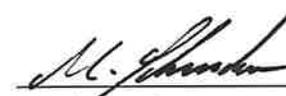


Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.12.2024 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 13.12.2024



Max Schmaderer, Erster Bürgermeister



2. Planzeichnung und Legende



| | |
|---|-------|
| GE5 | 9,50 |
| 0,8 | 12,50 |
| gem. Pkt. 4.11 der textl. Festsetzungen | o |

| | |
|---|-------|
| GE1 - GE3 | 9,50 |
| 0,8 | 12,50 |
| gem. Pkt. 4.11 der textl. Festsetzungen | a |

1:1.000



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



Planzeichnung

Vorentwurf vom 21.02.2024
 Entwurf vom 17.04.2024
 Satzungsfassung vom 09.10.2024



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

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



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

| | | | | | |
|---|--------------------------|--|--|-------|-----------------------|
| O | 3.1 offene Bauweise | Art der baulichen Nutzung | GE1 - GE3 | 9,50 | max. Wandhöhe in m |
| a | 3.3 abweichende Bauweise | GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze) | 0,8 | 12,50 | max. Gebäudehöhe in m |
| | 3.5 Baugrenze | Schalltechnische Festsetzungen | gem. Pkt. 4.11 der textl. Festsetzungen | a | zulässige Bauweise |

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

- 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mehrzweckstreifen
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen

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

- Öffentliche Grünfläche: Friedhof
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- 13.02a Anpflanzungen von Bäumen, Büschen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

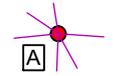
15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)



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



Referenzpunkt mit Richtungssektoren A - H



Umgrenzung von Teilflächen der Flächenschallquellen mit Teilflächennummer

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bodendenkmal mit Nummer



Baudenkmal mit Nummer



Stromleitung unterirdisch



Gasleitung unterirdisch



Regenwasserkanal unterirdisch



Schmutzwasserkanal unterirdisch



Mischwasserkanal unterirdisch



Telekomleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bereits rechtskräftiger Bebauungspläne



Sichtdreieck mit Vermaßung



Bauverbotszone



bestehender Straßenverlauf

3. Übersichtslageplan



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 jeweils aktuell gültigen Fassung.

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 herzustellenen 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 m² nicht übersteigen.

Freistehende Werbeeinrichtungen werden nur bis zu einer Höhe von 6,00 m über Geländeoberkante zugelassen. Dabei darf die Fläche 4,00 m² 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, jeweils bezogen auf die bestehende Geländehöhe, 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, bezogen auf die bestehende Geländehöhe, zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig.

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

4.7.3 Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern darf, bezogen auf die bestehende Geländehöhe, 3,00 m nicht übersteigen.

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-, befestigten 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 m³ je 50 m² 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:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

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

Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

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

Sträucher 1. und 2. Ordnung

2xv, 60-100 cm hoch

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

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Baugrenzen abgestrahlte Schalleistung 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:

| Teilfläche | Lärmkontingente LEK Tag/Nacht dB(A) pro m ² | |
|------------|--|-------|
| | Tag | Nacht |
| GE 1 TF 1 | 59 | 40 |
| GE 1 TF 2 | 60 | 40 |
| GE 1 TF 3 | 60 | 40 |
| GE 1 TF 4 | 60 | 40 |
| GE 1 TF 5 | 59 | 45 |
| GE 1 TF 6 | 60 | 46 |
| GE 1 TF 7 | 62 | 45 |
| GE 1 TF 8 | 62 | 45 |
| GE 1 TF 9 | 60 | 45 |
| GE 1 TF 10 | 60 | 60 |
| GE 2 TF 1 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 2 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 3 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 4 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 5 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 6 | 60 | 45 |
| GE 2 TF 7 | 60 | 45 |
| GE 3 | 60 | 45 |
| GE 5 | 60 | 45 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

| Sektor | Zusatzkontingent | | Gradeinteilung | |
|--------|------------------|-------|----------------|-------|
| | Tag | Nacht | Anfang | Ende |
| A | 0 | 0 | 231,3 | 314,9 |
| B | 0 | 0 | 314,9 | 66,8 |
| C | 5 | 15 | 66,8 | 153,6 |
| D | 5 | 9 | 153,6 | 169,0 |
| E | 5 | 6 | 169,0 | 186,1 |
| F | 0 | 0 | 186,1 | 202,8 |
| G | 0 | 0 | 202,8 | 214,3 |
| H | 0 | 0 | 214,3 | 231,3 |

Die Gradeinteilung erfolgt in Altgrad (Vollkreis = 360°; Norden = 0/360°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°). Die Sektoren verlaufen im Uhrzeigersinn.

| Referenzpunkt UTM32 | X | Y |
|---------------------|-----------|------------|
| Koordinaten | 762050,62 | 5451648,64 |

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

Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Das Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Cham abzuklären.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

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. Sollte im bisher unbebauten Bereich eine Bebauung oder Versiegelung stattfinden, so sollte der Oberboden vorher, sofern noch vorhanden, abgeschoben, zwischengelagert und anschließend verwertet werden.
8. 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 Feuerwehrezufahrten.
9. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungsmittel eingesetzt werden. Auf grelle und reflektierende Lichtquellen soll verzichtet werden.
10. Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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).

11. Immissionsschutz:

Ein maßgeblicher und relevanter Immissionsort ist bzw. kann bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.

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

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

12. 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.

13. Brandschutz

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen“ (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Gerade in auszuweisenden Gewerbegebieten sollte vorab genau geprüft werden was hier künftig für Objekte mit welchen möglichen geforderten Löschwassermengen entstehen könnten, um bei der Bauausführung frühzeitig reagieren zu können.

14. Bayernwerk (Richtlinien)

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe der Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für ihre Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem ihr Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchte Sie auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht die Bayernwerk Netz GmbH darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art ihr rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Sie weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sowie die “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über ihr Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

15. 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 Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler: Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schorndorf – Chamer Straße-Seignweg, 3. Änderung und Erweiterung" in der Gemeinde Schorndorf, Stand: 10.08.2024