

Der Markt Weiltingen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I | 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes
Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“
mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.09.2022.

Das bestehende Gewerbegebiet wird mit der 1. Änderung in östlicher Richtung auf einer Teilfläche von ca. 1,1 ha zurückgenommen und gleichzeitig in nördlicher Richtung um ca. 1,8 ha erweitert. Zusätzlich werden die Erschließungsstraße und die Randeingrünung angepasst.

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt ca. 4,2 ha und umfasst die Flurstücke 1425, 1426, 1426/1, 1428, 1429 (teilw.), 1429/1 (teilw.), 1430 (teilw.), 1431 (teilw.), 1432 (teilw.) der Gemarkung Weiltingen

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit der Einschränkung, dass zur Erreichung der Höchstgrenze das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Es gilt die offene Bauweise.

4. Schutzzonen

Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AN 47 ist mit 15m Abstand zum Fahrbahnrand im Planteil festgesetzt.

5. Grünordnung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

- M02: Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche und der Schafstelze erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.
- M03: Vor Beginn der Bauarbeiten und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Ende August eine Vergrämung des Rebhuhns erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen dessen muss der Bewuchs im gesamten Vorhabensgebiet während dieses Zeitraums durchgehend sehr niedrig gehalten werden.
- M04: Die Altgrasstreifen mit Gehölzen (Nr. 1 in Abb. 3) im Nordosten des Vorhabensgebiets sind als Vogelbruthabitat zu erhalten. Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel ist dort zu vermeiden. Dazu dürfen die genannten Altgrasstreifen bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind orts-feste Bauzäune zu installieren.
- M05: Die Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.
- M06: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.
- M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Be-pflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).
- M08: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- M09: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchten-höhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe An-bringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
 - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- M10: Um Störungen des Rebhuhns im Nordwesten des Untersuchungsgebiets zu vermeiden, sind die Zufahrtswege während der Bauphase ausschließlich von der Einfahrt des bestehenden Gewerbegebiets („Am Schaarfeld“) her anzulegen.
- M12: Um eine Störung des Rebhuhns durch betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht, Abgas und Schadstoffe (Anwesenheit von Menschen) zu vermeiden, ist am nordöstlichen Rand des Vorhabensgebiets eine zweireihige Hecke als Puffer anzulegen. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF-01. Als Ersatz für die vier zerstörten Fortpflanzungsstätte der Feldlerche müssen an geeigneter Stelle eine 2 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche

kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

5.2 Pflanzgebot auf der öffentlichen Grünfläche (Eingrünung)

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Entlang der Kreisstraße AN 47 wird eine Baumreihe aus 6 Linden (Pflanzqualität: Hochstamm 3XV, StU 16 – 18 cm) gepflanzt. Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die gesamten Randflächen werden mit 3-reihigen Hecken entsprechend Pflanzschema und einzelnen Bäumen bepflanzt. Die direkt an die Bebauung von Weitingen angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.

In einem Teil der Randbereiche wird das anfallende Oberflächenwasser in Geländemulden gesammelt.

5.3 Pflanzgebot innere Durchgrünung

20 % der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen auszubilden. Die begrüneten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw – Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

5.4 Ersatzmaßnahme (CEF – Maßnahme)

Der notwendige Ersatz für das Feldlerchenrevier erfolgt auf Flurstk 1849 in der Gemarkung Veitsweiler.

Die Fläche liegt maximal 1.100 m südwestlich vom Geltungsbereich. Das Flurstk. 1849 wird derzeit als Wirtschaftswiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich von Flurstk. 1849 und westlich davon verlaufen Hochspannungsleitungen.

Südlich von Flurstk. 1849, am „Weihergraben“ stehen Ufergehölze. Für die notwendige CEF- Maßnahme für das Feldlerchenrevier wird im Südosten von Flurstk. 1849 eine 2.300 m² große Teilfläche als Blühfläche angelegt.

Zu den Starkstromleitungen werden 100 m, zu den Ufergehölzen werden 50 m Abstand eingehalten.



Entwicklungsziel CEF - Maßnahmen:

Blühfläche als Feldlerchenausgleich, Größe 2.300m²

Pflegemaßnahmen für die CEF - Maßnahme:

Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht.

Bei jedem Mähgang werden maximal 50% der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer

Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

6. Immissionsschutz

Werden nachfolgend angegebene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) überschritten, so sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Ein entsprechender Nachweis über die Werte ist dem Bauantrag beizufügen.

	tags	nachts
im eGE	55 db(A)	40 db(A)
im GE	60 db(A)	45 db(A)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserleitung sind dabei zu beachten. Dem Bauantrag sind Schnitte beizufügen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Erdaufschüttungen für Lärm- und Sichtschutzwälle sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Erdwälle sind zu bepflanzen.

Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung im eingeschränkten Gewerbegebiet von 0-52°

im Gewerbegebiet von 0-30°

die Dacheindeckung für Sattel-, Pult- und Flachdächer sind in den Farbtönen naturrot oder rotbraun auszuführen und können mit den Materialen Ziegel, Sandwichblech oder Trapezblech erfolgen.

Bei Flachdächern wird ein begrüntes Dach empfohlen.

Fassaden

Für die Farbgestaltung der Wandflächen sind landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante max. bis 3m Höhe (Erdgeschoß) angebracht werden. Zur freien Landschaft hin dürfen keine leuchtenden (aktiv oder passiv) Werbeanlagen errichtet werden.

III. HINWEISE

1. Artenauswahllisten, Heckenpflanzschema

Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, mDb, StU 16-18 cm)

Obstbaumhochstamm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzschema für 3-reihige Hecke

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 - 150
(30 m Pflanzschema)

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li
al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa
vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

Pflanzenliste:

(20 m)	Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
	Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
	Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
	Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
	Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
	Cr mo	Crataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
				So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

2. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

3. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

III. INKRAFTTRETEN

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung außer Kraft. Der verbleibende Geltungsbereich der Ursprungsfassung bleibt von der Änderung unberührt.