

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

## STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN  
WWW.RAIN.DE



---

VORHABEN:

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**„GEWERBEGEBIET**

**NEUBURGER STRASSE SÜD“**

### **2. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

---

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND SATZUNG**

VORENTWURF VOM 21.11.2017

ENTWURF VOM 20.03.2018

ZULETZT GEÄNDERT AM 23.10.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Rain hat mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ein Gewerbegebiet und Mischgebiet ausgewiesen.

(Lage siehe nachfolgender Übersichtsplan).

Derzeit wird die Entwässerungssatzung und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Rain überarbeitet. Dazu ist es notwendig die Regelungen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers in den Bebauungsplänen neu zu fassen und den aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen.

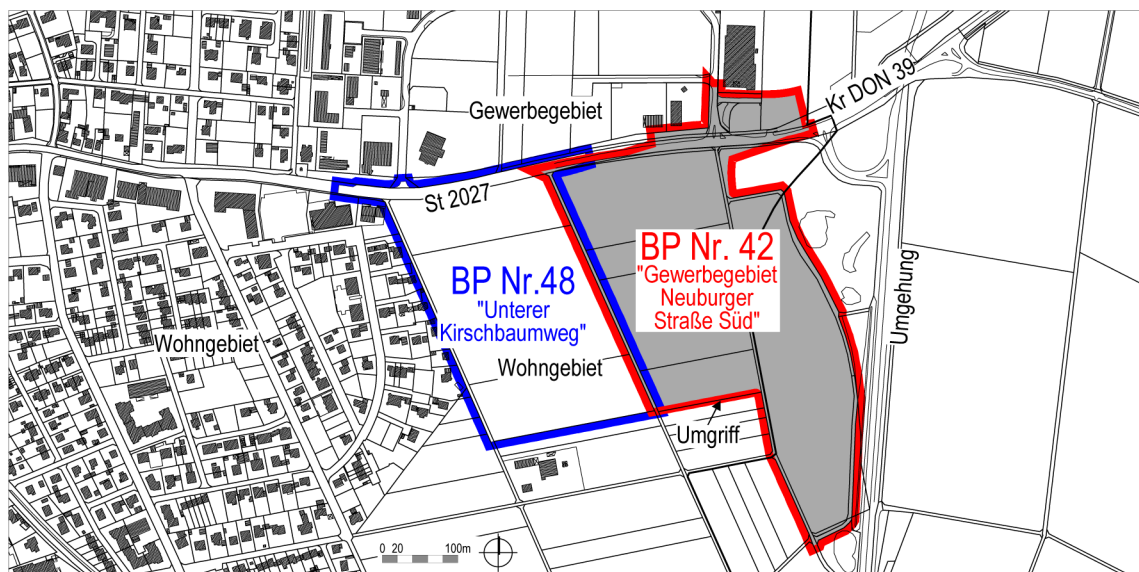
Im Rahmen der Tiefbauplanung wurde nun festgestellt, dass eine Versickerung für den einzelnen Bauherrn zu fordern ist. Die Tiefbauabteilung der Stadt hat hierzu ein Baugrundgutachten beauftragt, welches den Bebauungsplanunterlagen beiliegt.

Im Rahmen der Änderung soll daher eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser getroffen werden.

Im Wesentlichen wird ergänzt/geändert:

1. Verpflichtung zur Versickerung auf den Grundstücken
2. Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden eingearbeitet

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **21.11.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ der Stadt Rain beauftragt.

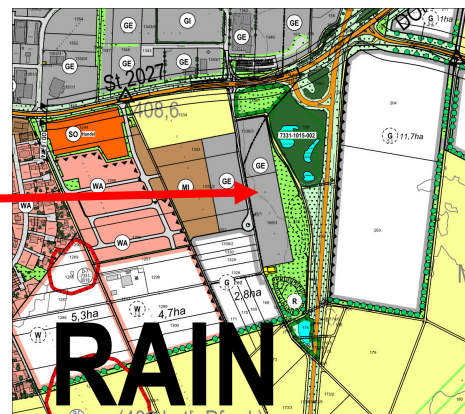


### 2 Planungsrechtliche Situation

Die Stadt Rain besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Flächen wurden in den derzeit in der Genehmigung befindlichen, neu aufgestellten Flächennutzungsplan aufgenommen.



### 3 Versickerung

Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ wurde durch das Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipzig GmbH & Co. KG mit Stand vom 07.02.2014 ein Baugrundgutachten ausgearbeitet, das unter anderem die Hydrogeologie und Versickerung untersucht.<sup>1</sup>

Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die oberflächennah anstehenden Deckschichten und die stärker verlehnten Kiese nicht für eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet sind. Das Oberflächenwasser kann laut Gutachten jedoch problemlos in die schlämmkornärmeren Kiese versickert werden, die ab ca. 2m-2,5m unter GOK anstehen, stellenweise ab 1,6m unter GOK.

Unter Berücksichtigung, dass bei Versickerungseinrichtungen im Laufe der Nutzungszeit durch Feinteileintrag eine Reduktion der Versickerungsleistung eintritt, wird empfohlen, bei Versickerungseinrichtungen gemäß ATV 138 einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \approx 5 \cdot 10^{-5}$  m/s anzusetzen. Die weiteren Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 sind zu beachten.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezüglich entsprechend aktualisiert.

### 4 Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Original-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2015, letztmals geändert mit Stand vom 09.10.2017 gilt abgesehen von den Änderungen der 1. Bebauungsplanänderung weiterhin.

## B UMWELTBERICHT

### 1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

### 2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Ergänzung einer Verpflichtung der Bauherren zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, da die Bodenverhältnisse im Plangebiet hierfür geeignet sind. Dies entfaltet jedoch für das Plangebiet keine Umweltrelevanz, da es lediglich zu einer verträglichen Entwässerung und Entlastung des öffentlichen Kanals beiträgt und somit im Vergleich zum Original-Bebauungsplan die Erheblichkeit der Auswirkungen gesenkt wird.

Eine erneute Bilanzierung ist nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffsflächen entstehen.

### 3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

<sup>1</sup> Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipzig GmbH & Co. KG, Gewerbegebiet „Neuburger Straße“ in Rain am Lech, Baugrundgutachten, Gutachten-Nr. 14K0035, Projekt-Nr. 14/41712-260, Stand 07.02.2014

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

## STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN  
WWW.RAIN.DE



---

VORHABEN:

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 42**

**„GEWERBEGEBIET**

**NEUBURGER STRASSE SÜD“**

### **2. ÄNDERUNG**

DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH  
BLEIBT UNVERÄNDERT

---

## **SATZUNG**

VORENTWURF VOM 21.11.2017

ENTWURF VOM 20.03.2018

ZULETZT GEÄNDERT AM 23.10.2018

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Rain erlässt aufgrund §2 Abs.1, §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ als Satzung.

Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus der Begründung mit Umweltbericht, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken.

**Die bisherigen Festsetzungen werden insgesamt wie nachfolgend ersetzt.**

### **Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 §8 BauNVO Gewerbegebiet (GE)**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Weiterhin zulässig, jedoch nur im Anschluss an einen Gewerbebetrieb und in untergeordneter Weise:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013):

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevanten Sortiment:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird,

dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

## 2.2 §6 BauNVO Mischgebiet (MI)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Weiterhin zulässig, jedoch nur im Anschluss an einen Gewerbebetrieb und in untergeordneter Weise:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013):

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevanten Sortiment:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

(3) Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauGB sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MI 0,6 und im GE 0,8. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im MI 0,8 und im GE 2,0.

#### 3.2 Zahl der Geschosse

(§16 Abs.3 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs.7 BayBO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt.

Für Wohngebäude nach §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO im GE-Gebiet bzw. für Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude im MI-Gebiet wird festgesetzt: zulässig sind max. 2 Geschosse (II oder II=I+D).

#### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

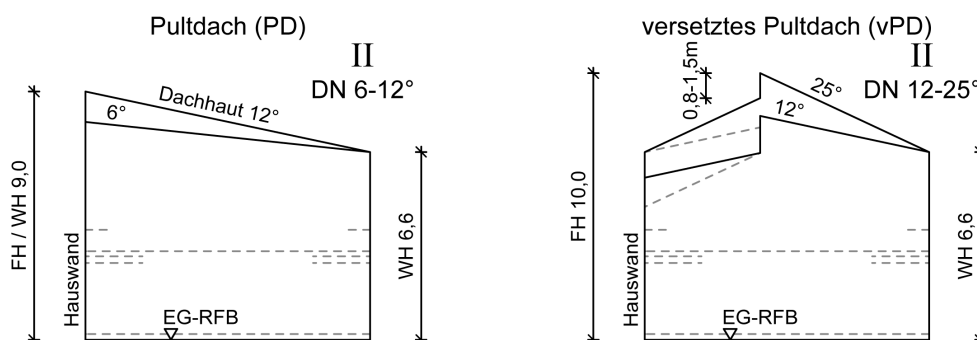
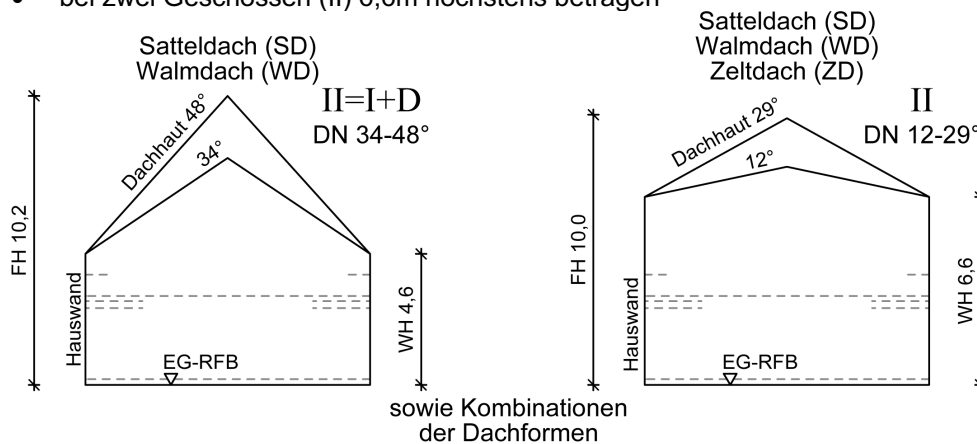
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante natürlichen Gelände (unterem Bezugspunkt) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf bergwärts höchstens 12 m betragen. In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen zugelassen werden.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen- Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2 Meter zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximale Gesamthöhe von Behälter-Silos (z.B. Späne-Silo) beträgt 15,0 m gemessen an dem geplanten Gelände bergwärts.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden darf

- bei zwei Geschossen (II=I+D) 4,6m höchstens betragen,
- bei zwei Geschossen (II) 6,6m höchstens betragen



DN=Dachneigung, FH=Firsthöhe, WH=Wandhöhe, EG-RFB=Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden



#### **4 Bauweise, Baugrenzen**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „offene Bauweise“. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, hier abweichende Bauweise (a) genannt. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen unzulässig.

#### **5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte**

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb der Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

Die Tiefbauabteilung der Stadt Rain hat im Vorfeld der Erschließung des Gebietes dafür Sorge zu tragen, dass eventuell benötigte Leitungsrechte auf den Flächen, die nicht die Stadt gehören, grundbuchrechtlich gesichert sind.

#### **6 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt**

Das Gewerbegebiet wird im Norden an die Neuburger Straße (St2027) angebunden.

An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Der Ausbau von benötigten Ein- und Ausfahrten ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verbessern. Die Ein- und Ausfahrt ist:

- maximal 10,0 m breit auszubauen.
- durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann
- auf voller Breite durch Einbau eines Bordsteines vom öffentlichen Weg zu trennen.

Die entstehenden Kosten von vorgenannten Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### **7 Sichtfelder mit Maßzahlen**

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## 8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung sowie Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche

Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 10 m entsprechend der Planfeststellung als Hecken mit Bäumen oder als Gehölzgruppen anzulegen.

Bäume/Heister, 2 xv., 150-200 cm hoch:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer campreste</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

### 8.2 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen im Süden gegliedert werden, sind für mindestens 50 % der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

### 8.3 Zwischenbereiche

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras- Kräutermischungen (autochthones/ einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30%) zu begrünen.

### 8.4 Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

### 8.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme beendet sein.

### 8.6 Freiflächengestaltungsplan

Der Vorhabenträger muss der Genehmigungsbehörde beim Einreichen des Genehmigungsantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

## 9 Amphibienschutz

Es ist ein Amphibienschutzzaun oder eine andere wirksame Amphibienschutzeinrichtung im Norden von Fl.-Nr. 1336/3 (Gemarkung Rain) , im Osten und Süden der Gewerbegebietsfläche von Fl.-Nr. 166 (Gemarkung Mittelstetten) zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 10.1 Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 152, 168 und 515, Gemarkung Bayerdilling

Die externe Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf den Flächen Fl.-Nr. 152, 168, und 515, jeweils Gemarkung Bayerdilling, durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen (28.528m<sup>2</sup>) aufgewertet bzw. ausgeglichen.

In dem der Begründung beiliegenden Plan „Ausgleichsmaßnahme“ ist die Maßnahmenfläche (Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege) dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen wie folgt aufgewertet:

- Aushagerung für 2 Jahre durch 2-3malige Mahd mit Mahdgutabtransport
- Anschließend jährlich einschürige Mahd ab Mitte Juli mit Mahdgutabtransport (ggf. zweiter Schnitt Mitte September in Abhängigkeit der Stärke des Aufwuchses)
- Sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung und Pestizideinsatz
- Anlage von 1-2 Mulden (ca. 10-20cm tief) je Flurstück. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

### 10.2 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling

Die externe Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet wird auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 229, Gemarkung Bayerdilling durch Ausgleichsmaßnahmen (3.600m<sup>2</sup>) aufgewertet.

In dem der Begründung beiliegenden Plan „Ausgleichsmaßnahme“ ist die Maßnahmenfläche (Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege) dargestellt und wird durch landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen wie folgt aufgewertet:

- In den ersten Jahren sind in Abhängigkeit des Aufwuchses zur Aushagerung mehr als zwei Schnitte notwendig, die weitergehende Pflege des Grünlandes ist über eine zweischürige Mahd ab Anfang Juli sicherzustellen.
- Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Sofortiger Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung
- Pflanzung von Laubbaumhochstämmen entlang des Grabens zur Schaffung von Strukturvielfalt und zur Abgrenzung der Fläche aus nachfolgender Artenliste.

#### Artenliste:

Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1 m Höhe.

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme

### 10.3 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan- Verfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da die Flurstücke im Eigentum der Stadt Rain sind.

Die Ausgleichsflächen sind, sofern noch nicht geschehen, unverzüglich nach Abschluss des Verfahrens an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

## 11 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum  $L_{EK,T}$  (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $L_{EK,N}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Baufeld	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tagzeit ( $L_{EK,T}$ )	Nachtzeit ( $L_{EK,N}$ )
GE2	57	42
GE3	60	45

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen maßgebend. Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zusammen mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise nur dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplangebietes sowie der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen abzustellen.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### 2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### 2.2 Gestaltung der Dächer

Im Gewerbegebiet sind Dachneigungen von 0° bis maximal 32° und für die betriebsbezogene Wohngebäude Dachneigungen bis 48° zulässig.

Die Dacheindeckungen der Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder grauen, anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

#### 2.2b Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude im Mischgebiet (MI)

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit (II=I+D)-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m<sup>3</sup>

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m<sup>3</sup> sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

#### 2.4 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.  
[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen- Systeme realisiert werden.

## **4 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Neuburger Straße (St2027) sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

## **5 Nutzung auf Fl.-Nrn. 1336/3 Rain, 166 Mittelstetten (westlich des Biotopes)**

Die Baugrenze weist zum Schutz z.B. vor Wurfschäden einen Mindestabstand zum Biotop von 30 Metern auf (das entspricht ca. einer Baumlänge). Bei Lager-, Fahr und Betriebsflächen wird auf mögliche Gefahren hingewiesen. Eine im Umkehrschluss dann möglicherweise formulierte Forderung zur entsprechenden Beseitigung des Gehölzbestandes wird naturschutzfachlich abgelehnt bzw. bereits im Voraus ausgeschlossen.

## **6 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **7 Hinweise zu den bisherigen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Dieser bleibt unverändert (§9 Abs.7 BauGB).

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten alle geänderten Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die bisherigen Rechtsgrundlagen, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise aus der Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ behalten, mit Ausnahme der geänderten Festsetzungen, ihre Rechtsverbindlichkeit.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.11.2017** die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.12.2017 im Amtsblatt Nr. 48** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **21.11.2017** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **05.12.2017 einschließlich 10.01.2018** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **02.12.2017 im Amtsblatt Nr. 48** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **05.12.2017 einschließlich 10.01.2018** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **20.03.2018** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **20.03.2018** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

### 5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **20.03.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **31.03.2018 im Amtsblatt Nr. 13** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### 6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat die Bebauungsplanänderung i.d.F.v. **20.03.2018, zuletzt geändert am 23.10.2018** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung **23.10.2018** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Rain, den **24.10.2018**



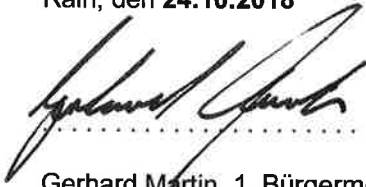
Gerhard Martin, 1. Bürgermeister



## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **23.10.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **24.10.2018**



Gerhard Martin, 1. Bürgermeister



## 8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **03.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung mit Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **05.11.2018**



Gerhard Martin, 1. Bürgermeister

