



**MARKT  
DIEDORF**

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **NR. 24**

**“Gewerbegebiet am Riedwiesenweg“  
2. Änderung**

## **TEXTTEIL**

**DIEDORF, DEN**  
geändert

**01.03.2018**

**Planung**

**Ulrich Knecht, Stadtplaner, Dipl.Ing(FH)**  
Dorfstraße 37, 86470 Thannhausen  
Telefon 08281/9247581, 0171/2603060  
email: [uliknecht@bayern-mail.de](mailto:uliknecht@bayern-mail.de)

Thannhausen, den .....

.....

**"Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 2. Änderung"**

---

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a,3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des §§ 13a Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Juli 2012 (GVBl. S. 366) den folgenden **Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 2. Änderung"** als

# SATZUNG

## § 1

### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg" gilt die vom Stadtplaner Dipl. Ing. (FH) Ulrich Knecht ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... 2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Diedorf mit folgenden Flurnummern: 585/13, 585/14 und 585/39.

## § 2

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg", wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

## § 3

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

##### **Grundflächenzahl**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von „0,6“ ist als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 für die in Satz 1 genannten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 2. Änderung"

---

### **Geschossflächenzahl**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl von „0,8“ ist als Höchstgrenze festgesetzt.

### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse von „III“ ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden

### **3.3 Höhe der baulichen Anlage**

3.3.1 Die max. zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen beträgt 12,0 m und wird gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern – mit der Oberkante Attika).

3.3.2 Betriebsbedingte Überschreitungen für Kamine Abluft- und Aufzugeinhausungen können bis zu max. 2,0 m, gemessen von der Wandhöhe bzw. je nach Lage, gemessen vom tieferliegende Einschnitts in die Dachhaut, zugelassen werden.

3.3.3 Die zulässige Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens EG (OK FFB) der baulichen Erweiterung auf den Flurnummern 585/39 und 585/13 darf max. 20 cm höher liegen als die Höhenquote 471,00 m über NN. (Diese Höhenquote mit 471,00 m über NN weist die Oberkante des fertigen Fußbodens EG des Bestandsgebäudes auf der Flurnummer 585/39 auf).

## **§ 4**

### **Bauweise**

Im Planbereich gilt die abweichende (a) Bauweise. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO sind bei diesen Gebäuden ein seitlicher Grenzabstand gemäß Art.6 BayBO einzuhalten.

## **§ 5**

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## § 6

### Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 6.1 Gestaltung der Gebäude

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Spaltklinker sind nicht zulässig. Die Oberflächengestaltung hat in blendfreiem Material zu erfolgen.

#### 6.2 Gestaltung der Dächer

6.2.1 Folgende Dachformen sind zulässig

FD = Flachdach mit Dachneigung zwischen 0° und 5°

PD = Pultdach mit Dachneigung zwischen 5° und 12°

SD = Satteldach mit Dachneigung zwischen 5° und 22°

6.2.2 Die zulässige Firsthöhe bei Pult- und Satteldächern beträgt max. 16,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB). Bei Pultdächern wird als First die höchstgelegene Seite festgelegt.

6.2.3 Die Dacheindeckung darf nur in naturroten, roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachplatten, sowie in blendfreier Alu- oder Blecheindeckung erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig

#### 6.3 Gestaltung der Werbeanlagen

6.3.1 Waagerechte Schrift- und Werbebänder sind bezüglich ihrer Höhe, Länge, Materialwahl, Anordnung, Proportion und Farbgestaltung so in die Fassade einzufügen, dass sie sich der Gebäudegestaltung anpassen. Die Schrifthöhe, in aufgemalter oder ausgeschnittener Form, direkt auf der Fassade oder auf einem Werbeband darf max. 1,40 m betragen. Die Länge der Werbebänder darf max. 50% der Gebäudelänge, jedoch max. 10,0 m betragen. Firmenembleme mit max. 2,0 x 2,0 m sind zulässig.

6.3.2 Werden Werbebänder / Firmenembleme hinterleuchtet oder beleuchtet, sind nur dimmbare, blendfreie Beleuchtungen zulässig. Unzulässig sind angestahlte Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichem Licht (Laufschriften, wechselnde Bilder).

6.3.3 Werbeanlagen dürfen nur horizontal innerhalb der Fassadenflächen, unterhalb der Traufe angebracht werden. Auf den Dachflächen und oberhalb der Traufe sind keine Werbeanlagen zulässig.

6.3.4 Fahnen an Masten oder Fassaden sind nur als befristete Werbeträger für Eröffnung, Jubiläen und andere vorübergehende befristete Ereigniswerbung zugelassen.

## § 7

Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung des Marktes Diedorf.

## § 8

### Grünordnerische Festsetzungen

Für die Festsetzungen zur Grünordnung und Einfriedung haben die im Bebauungsplans Nr. 24 "Gewerbegebiet am Riedwiesenweg 1. Änderung" unter den §§ 7 und 9 getroffenen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit.

## § 9

### Immissionsschutz

#### 9.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

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

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

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE01	tags $L_{EK} = 56$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 41$ dB(A)   Flächengröße = 3349 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

### **9.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**

Alle Normen und Richtlinien können bei der Marktverwaltung Diedorf zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## **§ 10**

### **Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **10.1 Niederschlagswasser**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Diedorf (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

##### **10.1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B: Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Der Bauwerber muss im Rahmen des Bauantrags ein Entwässerungskonzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes vorlegen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

**"Gewerbegebiet am Riedwiesenweg, 2. Änderung"**

---

Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen  
Es wird auf das Merkblatt der Gemeinde Diedorf zur „Erfassung der Versiegelungsflächen zur Ermittlung der gesplitteten Abwassergebühr“ hingewiesen.

**10.1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

**10.1.3 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser**

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggfs. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es wird empfohlen die Keller wasserdicht auszuführen (sog. weiße Wanne) und wasserdichte Lichtschächte zu verwenden.

Sollte aufgrund von Bauarbeiten durch zu Tage tretendes Grundwasser eine „Bauwasserhaltung“ erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17a BayWG zu beantragen.

**10.1.4 Regenwasser innerhalb des Baugebietes**

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutztes Niederschlagswasser, ist soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den

Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

**10.2 Denkmalschutz:****10.2.1 Bodeneingriffe**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

#### **10.2.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder dann den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **10.2.3. Art. 8 Abs. 2 DSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **10.3 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

#### **10.3.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **10.3.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10, Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Diedorf, den .....

Peter Högg  
1. Bürgermeister