
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Pfaffenhofen Ost“ (Firma Surteco)

Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Zusam

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf i.d.F.v. 01.03.2021 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Buttenwiesen

Fassung vom 29.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21015

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 5 Verkehr – Sichtverhältnisse	6
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 7 Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
§ 10 Immissionsschutz	10
§ 11 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	13
2. Niederschlagswasser	14
3. Erdaufschlüsse / Grundwasser	15
4. Immissionsschutz	16
5. Denkmalschutz	17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
7. Überwachung	18
8. Bußgeldvorschrift	19
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	20
1. Ausfertigung	20
2. Inkrafttreten	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffenhofen Ost“ (Firma Surteco)

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pfaffenhofen Ost“ (Firma Surteco) der Gemeinde Buttenwiesen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2021.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.11.2021 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.11.2021 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 29.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung LA21-059-G01-01 der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) in der Fassung vom 27.05.2021
 - Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP), Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 14.07.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiete (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Tankstellen,
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - d) Vergnügungsstätten.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Im GE ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Zulässig sind Gebäude mit folgender Gesamthöhe (GH):
 - a) GE 1 max. 12 m
 - b) GE 2a max. 12 m
 - c) GE 2b max. 25 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG darf max. 0,25 m über der OK RFB EG des südlich anschließenden bestehenden Betriebsgebäudes liegen; eine Abweichung nach unten ist nicht zulässig.

3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 6,0 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig. **Antennen dürfen auch eine Höhe von 6,0 m überschreiten.**

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 12, § 14, § 23 BauNVO

Stellplätze, Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 15°.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.

2. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedigungen sind sockellos bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
2. Einfriedungen sind als Maschendraht-, Metallgitter- oder Mattenzaun auszubilden.
3. Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen oder öffentlicher Grünflächen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

(4) Werbeanlagen

1. Es sind ausschließlich an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
2. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
 - e) Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone)
3. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

§ 5 VERKEHR – SICHTVERHÄLTNISSE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der Sichtdreiecke (s. Planzeichnung) dürfen sich zwischen einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m keine Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände sowie Einfriedungen befinden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Realisierung der geplanten Bebauung / Betriebsfläche im Bereich des Gewerbegebietes und zur Anpassung des bestehenden Erdwalls im Bereich der Ortsrandeingrünung (PFI 2) zulässig.

§ 7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PKW-Stellplätze sowie Fußwege im Bereich von Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Öko-Pflaster) zu befestigen.

(2) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.
3. Im GE 1 sind sämtliche unter § 6 (4) und § 6 (7) festgesetzten Pflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung einer Erweiterung der Bestandsgebäude oder eines Gebäudeneubaus durchzuführen.
4. Im GE 2 sind sämtliche unter § 6 (4) und § 6 (5) festgesetzten Pflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des geplanten Hallenneubaus durchzuführen.

(3) Gewerbliche Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB

Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen.

(4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PfFI 1)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Es ist mindestens je angefangene 150 m² der zu bepflanzenden Fläche ein heimischer Laubbaum, I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
2. Es ist mindestens je angefangene 15 m² der zu bepflanzenden Fläche ein Heister (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) zu pflanzen.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind als insektenfreundliche, autochthone Blühwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Wildblumen mind. 40 %; Ansaatstärke 1 g/m²) anzulegen.
4. Die unter § 8 (2) 1. festgesetzte Ersatzpflanzungen sind auf die hier zu pflanzenden Laubbäume nicht anrechenbar.

(5) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PfFI 2)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die zu bepflanzende Fläche ist mit einer lockeren Baumhecke bestehend aus mind. 8 heimischen Laubbäumen, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) und heimischen Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) zu bepflanzten. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat mind. 1,5 m zu betragen. Der mittlere Pflanzabstand der Laubbäume hat mind. 10 m zu betragen.
2. Die unter § 8 (2) 1. festgesetzte Ersatzpflanzungen sind auf die hier zu pflanzenden Laubbäume anrechenbar.
3. Alle bodenoffenen Flächen sind als insektenfreundliche, autochthone Blühwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Wildblumen mind. 40 %; Ansaatstärke 1 g/m²) anzulegen.

(6) Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (PfFI 3)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die Fläche ist als Krautsaum mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Gräser mind. 60%) anzusäen.
2. Die Pflanzung von Gehölzen ist nicht zulässig.

(7) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die bestehende Bepflanzung ist durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm), die in gruppenweiser Anordnung zu erfolgen hat, zu ergänzen. Der Flächenanteil der zu pflanzenden Sträucher hat mindestens 60% der Pflanzfläche zu betragen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

(8) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(9) Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 01.09 bis 28.02 des Folgejahres, zulässig.
2. Baugruben / Ausschachtungen, sofern diese erforderlich werden, sind durch einen gegen Biber geeigneten Zaun zu sichern.

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1. Die bereits im Frühjahr 2021 erfolgten Baumverluste auf Fl.Nr. 134 sind 1:1 wie folgt auszugleichen:
 - a) Die 3 gerodeten Bergahorne sind durch 3 Eichen (Stiel-Eiche / *Quercus robur* Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) zu ersetzen.

- b) Die 10 gerodeten Linden sind vorrangig artengleich (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) zu ersetzen. Alternativ können auch 10 andere einheimische Laubbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) gepflanzt werden (ausgenommen von Berg- und Spitzahorn).
- c) Die 8 gerodeten Mehlbeeren sind artengleich (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu ersetzen. Alternativ können auch 8 einheimische Obstbäume (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) gepflanzt werden.
2. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb des Bebauungsplanumgriffes herzustellen; auf § 7 (5) 1. und 2. wird hingewiesen.
3. Mindestens 14 der zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachfolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Die verbliebenen maximal 7 zu pflanzenden Bäume dürfen spätestens in der auf die Fertigstellung des geplanten Hallenneubaus im GE 2 nachfolgenden Pflanzperiode gepflanzt werden.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 5.631 m² bereitzustellen. Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Buttenwiesen (Fl.Nr. 1556 -neu Fl.Nr. 2477- der Gmkg. Unterthürheim) abgebucht und gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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):			
GE	tags $L_{EK} = 61$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB (A)	Flächengröße= 95.573 m ²

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.
4. 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.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

(2) Zulässiges Zusatz-Emissionskontingent

1. Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	83	157	5,0	5,0
B	157	188	7,0	7,0
C	188	206	10,0	10,0
D	206	243	3,0	3,0
E	243	356	4,0	4,0
F	356	19	7,0	7,0
G	19	33	13,5	13,5
H	33	42	5,0	5,0
I	42	83	1,0	1,0

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): $x = 626629$ (Rechtswert) / $y = 5385493$ (Hochwert)
3. Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:
 - a) Norden 0 Grad
 - b) Osten 90 Grad
 - c) Süden 180 Grad
 - d) Westen 270 Grad
4. Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

5. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

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.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

1.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

1.2 Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Juglans regia* Walnuss
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde
- *Ulmus laevis* Flatter-Ulme

1.3 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
- *Ulmus minor* Feld-Ulme

1.4 Heister

Mindest-Pflanzenqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Betula pendula* Birke
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus sylvatica* Rotbuche
- *Fraxinus excelsior* Gemeine Esche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche

1.5 Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen *bot.* / *dt.*)

- *Berberis Vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus mas* Kornelkirsche

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| – <i>Rosa i.S.</i> | Wild-Rose |

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Regenwasserkanäle

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet in den Vorfluter Zusan ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem Niederschlagswasserversickerung, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche und Regenwasserzisterne mit Überlauf.

Für das bestehende Betriebsgrundstück liegt bereit eine beschränkt wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.02.2019 vor, die eine Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen des Betriebsgrundstückes „Am Brühl 6“ (Fl.Nrn. 137, 137/1, 137/2, 139 und 143/2, Gmkg. Pfaffenhofen) in die Zusan und eine Versickerung erlaubt.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt,

empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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

2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

2.4 Lage im HQextrem-Gebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Großteil des Bebauungsplangebietes im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem) befindet (s. C – Begründung, Pkt. 2.3).

Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von stellenweise bis 2 m auftreten. Im größten Teil des Plangebietes liegen jedoch Tiefen bis ca. 0,5 m vor. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

3. ERDAUFSCHLÜSSE / GRUNDWASSER

3.1 Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG-). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.

3.2 Grundwasser

Es liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte daher durch geeignete Erkundungen ermittelt werden. Hierzu ist ein Baugrund- und oder hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Auf geringe Grundwasserflurabstände wird hingewiesen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von der Zusam beeinflusst wird.

Je nach Einbindetief können Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser einwirken (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau zu beantragen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle unter § 10 „Immissionsschutz“ genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Buttenwiesen zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung 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.

4.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe im GE 1

Durch den südlichen Bereich des Bebauungsplanes (bereits bebautes Betriebsgelände der Surteco GmbH, GE 1) verläuft das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7330-0014.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Fl.Nrn. 139, 137, 137/1 und 137/2 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.2 Bodeneingriffe im GE 2

Innerhalb der Erweiterungsfläche (GE 2) sind hingegen keine Bodendenkmäler verzeichnet, dennoch muss 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 hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Arbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

6.2 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.

6.3 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

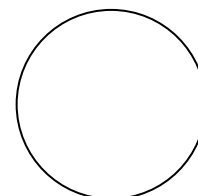
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Buttenwiesen, den __.__.2021

.....
Hans Kaltner,
1. Bürgermeister

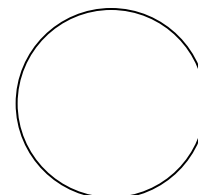


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Buttenwiesen, den __.__.2021

.....
Hans Kaltner,
1. Bürgermeister



(Siegel)