
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Erwin-Müller-Gewerbegebiet“

Gmkg. Buttenwiesen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Buttenwiesen

Fassung vom 01.03.2021

Projektnummer: 19092

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

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 Abgrabungen und Aufschüttungen	6
§ 6 Ver- und Entsorgung	7
§ 7 Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 10 Immissionsschutz	13
§ 11 Inkrafttreten	14
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	15
2. Niederschlagswasser	16
3. Erdaufschlüsse / Grundwasser	17
4. Immissionsschutz	18
5. Denkmalschutz	18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	19
7. Artenschutz	19
8. Überwachung	20
9. Bußgeldvorschrift	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 dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“

als Satzung.

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

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erwin-Müller-Gewerbegebiet“ der Gemeinde Buttenwiesen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2021.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 01.03.2021 mit:
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 01.03.2021 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 01.03.2021
 - Schalltechnische Untersuchung LA19-268-G01-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 02.03.2020
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 17.07.2020
 - Hydraulische Untersuchung ea-ErwMül_001.01\schilma, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Eching am Ammersee, vom 22.07.2020

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiete (GE)

1. Die in der Planzeichnung mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Bereiche werden 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. Im GE 1 sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 18 m zulässig
2. Im GE 2 sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 28 m zulässig.
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG hat auf einer Höhe von 421,75 m zu liegen; Abweichungen von max. +/- 0,5 m sind zulässig.

4. 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.
5. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

§ 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 (Pult- und Satteldächer) mit einer Dachneigung von 6° - 35°.

(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 Pult- oder Satteldach) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassadenfläche 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 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Realisierung der geplanten Bebauung / Betriebsfläche im Bereich des Gewerbegebietes und zur Realisierung der Regenrückhaltung (Weganhöhung mit Durchlass) im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

(1) **Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

1. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss innerhalb des Baugebietes flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhaltebecken oder Regenwasserzisternen mit Überlauf). Das unverschmutzte Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet darf dem Regenrückhaltebecken gedrosselt zugeführt werden.
2. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 7 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

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

(1) **Versiegelung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Verkehrsflächen (PKW-Stellplätze einschl. ihrer Zuwegung) innerhalb der als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie Fußwege im Bereich von Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterterrassen, 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. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.
3. Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

(3) **Gewerbliche Grundstücksflächen**

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

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

2. Innerhalb der gewerblichen Grundstücksflächen ist mindestens je 10 PKW-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.

(4) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als bepflanzter Grünwall mit einer Mindesthöhe von 1,5 m herzustellen.
2. Je angefangene 250 m² der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens 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.
3. Mindestens 30 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Heistern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, H 150 - 175 cm) zu bepflanzen.
4. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (P2) durchzuführen.
5. Alle bodenoffenen Flächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen.

(5) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mitarbeiter-/Kundenparkplatz (P2)“ festgesetzten Fläche ist mindestens je 10 PKW-Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm oder StU mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen.
2. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Verkehrsflächen (P2) durchzuführen.

(6) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Tb 1: Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltung):
 - a) Die Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens ist beizubehalten.
 - b) Die Schwarz-Erlen-Bestände sind zu erhalten.
2. Tb 1: Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Errichtung einer Weganhöung mit Durchlass (DN 800) und Drosselabfluss):

- a) Im gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Geländemodellierung zur Realisierung einer Weganhöhung zulässig. Die Schwarz-Erlen-Bestände sind zu erhalten. Die Fläche ist naturnah herzustellen und mit einer autochthonen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen.
 - b) Die Weganhöhung darf eine Höhe von 419 m ü. NN nicht überschreiten. Die Böschung zur Errichtung der Weganhöhung darf eine Neigung von 1:1,5 nicht überschreiten.
 - c) Die Weganhöhung ist in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - d) Ersatzpflanzung bei Fällung: Kommt es im Zuge der Herstellung des Damms zur Fällung von Bäumen von mehr als 60 cm Stammumfang, ist auf der Fläche mit dem Planzeichen Tb 1 „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ ein Ersatz pro gefälltten Baum durch zwei Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen.
3. Tb 1: Der Verlauf des Birketbaches darf zur Errichtung einer Weganhöhung im notwendigen Umfang verändert werden.
4. Tb 2: Die bestehende Bepflanzung ist durch die Anpflanzung von mind. 6 heimischen Laubbäumen I. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) in einem Abstand von mind. 15 m Richtung Westen fortzuführen.

(7) 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 Vegetationsperiode zu erfolgen.

(8) 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 Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Für die Beleuchtung im öffentlichen und privatem Raum sind LED-Lampen in warmweiß vorzusehen, Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt.
2. Die Abholzung von Bäumen und Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. August.
3. Die Abräumung der Wiesen und Äcker ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen; also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September.

(2) Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes

1. Gehölzverluste sind artengleich entsprechend der bestehenden Pflanzqualität spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Naturschutzfachlicher Ausgleich

1. Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 10.473 m² bereitzustellen.
2. Der Ausgleich erfolgt vollständig auf bzw. auf Teilflächen (TF) der Fl.Nrn. 124 (TF), 291 (TF), 291/3 (TF), 294 (TF), 519/2, 519/3 (TF) und 524 (TF), der Gmkg. Buttenwiesen und gliedert sich in vier Teilbereiche (A1 bis A4).
3. Die Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der ersten genehmigten Baumaßnahme umzusetzen.
4. Ausgleichsfläche A1
 - a) Entwicklungsziel:
 - Anlage einer extensiven Blühwiese
 - Erweiterung des Erlen-Auwaldes
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Anlage einer autochthonen Blühwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Wildblumen mind. 40 %; Ansaatstärke 1 g/m²) auf 40 % der Ausgleichsfläche.

- Aufbau eines Auwaldes im Anschluss an Tb 1 mit Leitart Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) auf 60 % der Ausgleichsfläche. Die Artenzusammensetzung der Gehölze ist an den Bestand in Tb 1 zum Zeitpunkt der Pflanzung anzupassen. Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Pflanzqualität: 3-Jährige Sämlinge.
- c) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Die Blühwiese bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen. In den ersten zwei Jahren nach der Aufforstung sind die Forstpflanzen von Begleitwuchs auszuscheiden.
- 5. Ausgleichsfläche A2
 - a) Entwicklungsziel:
 - Erhalt der Magerwiesenflächen
 - b) Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Magerwiese:
 - Die Fläche bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- 6. Ausgleichsfläche A3
 - a) Entwicklungsziel:
 - Anlage einer dauerhaften Blühwiese
 - Schaffung neuer Biotopstrukturen
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Anlage einer insektenfreundlichen, autochthonen Blühwiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Wildblumen mind. 40 %; Ansaatstärke 1 g/m²) auf der gesamten Ausgleichsfläche.
 - Schaffung neuer Biotopflächen entsprechend den Festsetzungen gemäß § 9.2 dieser Satzung.
 - c) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Vor der erstmaligen Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Die Fläche bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7. Ausgleichsfläche A4
- a) Entwicklungsziel:
 - Erhaltung der vorhandenen Streuobstwiese
 - Schaffung neuer Biotopstrukturen
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Schaffung neuer Biotopflächen entsprechend den Festsetzungen gemäß § 9.2 dieser Satzung.
 - c) Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Streuobstwiese:
 - Sicherung der vorhandenen Streuobstbestände durch Unterlassung anderer Nutzungen.
 - Bei Ausfall eines Gehölzes ist ein artgleicher Ersatz zu pflanzen. Neupflanzungen sind zu wässern und die Baumscheibe zu mulchen. Es sind Wildschutzmaßnahmen bei Neupflanzungen vorzusehen.
 - Ein Pflanzschnitt bei Neupflanzungen sowie ein Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standortjahr und laufende Erhaltungsschnitte ab dem 10. Standortjahr sind von fachkundigem Personal durchzuführen.
 - Die Streuobstwiese bedarf einer ein- bis zweimaligen Mahd im Juli und im Spätherbst. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchungen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist (mit Ausnahme der Baumscheiben der Obstgehölze) nicht zulässig.
8. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

(2) Biotopflächenausgleich

1. Die entfallenen Biotopflächen sind artengleich im Verhältnis 1:2 an den gemäß Planzeichnung festgesetzten Standorten zu ersetzen.
2. Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen, versetzten, freiwachsenden Hecke im Bereich Ba 1 sowie von zweireihigen, versetzten, freiwachsenden Hecken im Bereich Ba 2 - Ba 6. Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Länge je Heckenelement darf eine Länge von maximal 50 m nicht überschreiten. Die Reihen sind parallel zum Geländeverlauf anzuordnen. Zwischen den Heckenelementen auf einer Höhenlinie ist ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Zwischen den Heckenelementen parallel zueinander ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten. Für die Heckenpflanzungen dürfen ausschließlich Heckengehölze der Artenliste gemäß § 9.2.3 dieser Satzung verwendet werden. Für die Heckenpflanzen sind Wildschutzzäune anzubringen. Die Schutzvorrichtungen sind nach ca. 5 Jahren restlos abzubauen.
3. Heckengehölze
Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm
(Pflanznamen bot. / dt.)
 - *Cornus mas* Kornelkirsche
 - *Crataegus monogyna* 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 |

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Zulässige Lärmemissionen gem. DIN 45691:2006-12 gem. § 1 Abs. 3 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 $L_{EK} = 58,5$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 43,8$ dB(A)	Flächengröße = 44.372 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. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
5. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
6. 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.
7. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

(2) Zulässige Zusatz-Emissionskontingente

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	270	0	0,0	0,0
B	0	270	4,5	4,5

2. Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: $x = 627392$ (Rechtswert) / $y = 5384948$ (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 des Emissionskontingentes im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente LEK,zus,k.
5. Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten LIK,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.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt
Gemeinde Buttenwiesen, den 24.06.2021

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Siegel

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

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Acer platanoides</i> i.S. | Spitz-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| – <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| – <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| – <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| – <i>Ulmus laevis</i> | Flatter-Ulme |

1.3 Bäume II. Ordnung

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

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| – <i>Ulmus minor</i> | Feld-Ulme |

1.4 Obstbäume

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

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | Sauer-Kirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | Birnenbaum |

1.5 Sträucher

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

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – <i>Cornus mas</i> | 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 Hochwasser

Um das Plangebiet bei HQ100-Ereignissen vor Überschwemmungen zu schützen ist zusätzlich zu der festgesetzten Errichtung einer Wegehöhung die Leistungsfähigkeit des Durchlasses unter der Bachstraße durch ein zusätzliches Rohr mit DN 800 zu erhöhen.

2.2 Regenwasserkanäle

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Birketbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeindegebrauchs 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.

2.3 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 schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadhlosen 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.

2.4 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.

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

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. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5. DENKMALSCHUTZ

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, 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. ARTENSCHUTZ

An Gebäuden sollten möglichst keine großflächigen Glasfronten vorgesehen werden.

Es muss ausgeschlossen werden, dass die Beleuchtung zu einer insektenschädlichen Wirkung führt. Daher sollten, soweit möglich, Bewegungsmelder eingesetzt werden und eine Nachtabschaltung erfolgen. Auch bei Werbeanlagen sind Beeinträchtigungen des Ökosystems (insb. Insekten und Fledermäuse) zu minimieren.

8. 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.

9. 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).