

Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen a. d. Donau



Bebauungsplan
„Maierhof“

TEXTTEIL

vom 09.03.2017

geändert am:
30.11.2020
21.02.2022
30.01.2023

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Maierhof“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Maierhof“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 30.01.2023, den Bebauungsplan „Maierhof“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 30.01.2023 liegt dem Bebauungsplan „Maierhof“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Maierhof“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „SO Erneuerbare Energien“ gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien.

Zulässig sind:

- a) Biogasanlagen;
- b) Photovoltaikanlagen;
- c) Einrichtungen und Anlagen für die Fertigung, den Test, den Vertrieb und die Wartung und Unterhaltung von Energieerzeugungsanlagen und deren Komponenten (Prototypen) aus dem Bereich der Erneuerbaren

Energien, wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist;

- d) Einrichtungen und Anlagen aus den Bereichen der Energiespeichertechnik, der Elektromobilität und der Energieeffizienz (Prototypen), wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist;
- e) Gebäude und Räume für Büro- und Verwaltungseinheiten sowie Dienstleistungen, die den Einrichtungen und Anlagen unter Ziffer a), b), c) und d) zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (ausschließlich in Baufeld 1 zulässig);
- f) Anlagen zur Ver- und Entsorgung der zulässigen Einrichtungen und Anlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- g) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einrichtungen und Anlagen unter Ziffer a), b), c) und d) zugeordnet, ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und für die ständige Präsenz eines verantwortlichen Betriebsleiters / Verwaltungspersonals aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen zwingend notwendig sind (ausschließlich in Baufeld 1 zulässig). Die maximale Wohnfläche (Brutto-Grundfläche für Wohnnutzung inklusive der umgebenden Außenwände) sämtlicher Wohnungen darf in der Summe 900 m² nicht überschreiten.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet hat gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bauabschnitte (Reihenfolge BA 1, BA 2, BA 3, BA 4) zu erfolgen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist im Bereich Bauabschnitt 2 (BA 2) eine bauliche Nutzung solange unzulässig, bis für den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bauabschnitt 1 (BA 1) nachweislich keine Flächen mehr für die Umsetzung der zulässigen Nutzungen zur Verfügung stehen. Diese Festsetzung gilt analog für die Bauabschnitte 3 und 2 bzw. 4 und 3. Bis zum Eintritt dieser Umstände sind auf den festgesetzten Sondergebietsflächen innerhalb der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA 2, BA 3, BA 4) Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist in den Bereichen der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA 2, BA 3 und BA 4) eine bauliche Nutzung solange unzulässig, bis für den jeweiligen Bauabschnitt die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und dem Bebauungsplan

„Maierhof“ verbindlich zugeordnet wurden. Bis zum Eintritt dieser Umstände sind auf den festgesetzten Sondergebietsflächen innerhalb der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA2, BA 3 und BA 4) Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 3.2** Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) für das Baufeld 1 festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Im Sondergebiet (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.3** Bestandsgebäude können innerhalb des Geltungsbereiches abweichend von den festgesetzten Gestaltungs- und Höhenvorgaben unter Beibehaltung ihrer bestehenden Gestaltung (Dach- und Fassadengestaltung) bzw. Höhenentwicklung (Wandhöhe, Gebäudeoberkante) bis maximal der jeweils gültigen Grundflächenzahl erweitert werden.

5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

6. Höhenlage der Gebäude und baulicher Anlagen sowie des Geländes

6.1 Im Sondergebiet (SO) sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m.

Typ B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 12,00 m.

Typ C

Für den Gebäudetyp C gilt bei der Errichtung der Gebäude mit Satteldächern eine Gebäudeoberkante von maximal 10,00 m und bei der Errichtung der Gebäude mit Flach- oder Pultdächern eine Gebäudeoberkante von maximal 8,00 m.

6.2 Bei der Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen ist jeweils die unter Ziffer 6.1 festgesetzte maximale Gebäudeoberkante zulässig. Die maximale Gebäudeoberkante (=oberer Abschluss des Gebäudes/der baulichen Anlage), jeweils gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB), darf den unter Ziffer 6.1 festgesetzten Wert nicht überschreiten.

6.3 Unterer Bezugspunkt für die Höhe von Gebäuden ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses (EG-FFB). Dieser darf max. 0,30 m über der natürlich anstehenden Geländeoberkante liegen.

6.4 Die unter Ziffer 6.1 festgesetzte maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf den höchsten Punkt des im Bereich des neuen Gebäudes vorhandenen gewachsenen Geländeniveaus, darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,50 m überschritten werden.

6.5 Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Aufschüttung bzw. Abgrabung für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

7. Gestaltung

7.1 Typ A

Die Dächer sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zu erstellen.

Typ B

Die Dächer sind als Kuppeldächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° zu erstellen.

Typ C

Die Dächer sind entweder als Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 47° in roter/rotbrauner Farbgebung, als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° mit extensiver Dachbegrünung oder als Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zu erstellen.

7.2

Die Fassaden sind als verputzte Fassade, Glasfassade, mit Holzverschalung oder mit Sichtbeton auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker, etc. sowie Leuchtfarben oder grelle Farben sind bei Bauteilen im Sondergebiet nicht erlaubt.

Glasfassaden sowie Verglasungen von Balkonen, Terrassen, Veranden, Wintergärten, Übereck-Fenstern und ähnlich wirkenden Gebäudeteilen sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelschlag weitestgehend ausgeschlossen wird. Zur Vermeidung von Anprall an Spiegelungen ist Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 % (vom Hersteller nachzuweisen) zu verwenden. Um Anflüge an vermeintlich durchsichtigen Glasflächen zu vermeiden ist die Verwendung von hochtransparentem Glas zu vermeiden. Alternativ sind auf den Glasflächen Markierungen anzubringen, welche als hochwirksam gegen Vogelschlag gelten.

Die Fläche der Glasfassade darf maximal 25 % der gesamten Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

7.3

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in der Gebäudefassade bzw. Dachfläche integriert oder als Aufständigung auf dem Dach generell zulässig.

8. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

8.1

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St/Na) oder der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.

- 8.3** Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

9. Grundwasserschutz

- 9.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.
- 9.2** Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen sowie sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser ist durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gereinigt über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.
- 9.3** Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen entsprechende Rückhalte- und Behandlungseinrichtungen auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist anschließend über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 10.1** Im Plangebiet ist je angefangene 1.000 m² Sondergebietsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste b) zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angerechnet werden können. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

10.2 Auf den mit „M1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist abschnittsweise eine Heckenpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Artenliste b) und c) zu entwickeln. Die Strauchpflanzungen sind dreireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auszuführen, so dass eine mindestens 50 m lange, geschlossene Hecke entsteht. Zwischen den einzelnen Heckenabschnitten ist eine Lücke von jeweils ca. 30 m einzuhalten, die mit mindestens 4 Obstbaumhochstämmen gemäß Artenliste b) (bevorzugt Vogel-Kirsche und Wild-Apfel) zu bepflanzen ist.

Auf den mit „M2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M2) ist eine lockere Gehölzpflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf mindestens 50 % der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche auszuführen.

Auf den mit „M3“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Baumreihe durch Hochstamm-Pflanzungen (Obstbäume) gemäß Artenliste b) (bevorzugt Vogel-Kirsche und Wild-Apfel) zu entwickeln. Die Baumpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 5 m (zwischen den Reihen) x 15 m (innerhalb der Reihen) auf auszuführen.

Für die Randeingrünungen (M1, M2 und M3) sind standortgerechte heimische Arten gemäß Artenliste zu verwenden. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Auf den verbleibenden nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen der Randeingrünungen ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese vorzunehmen.

Als Pflege der Randeingrünungen (M1 und M2) ist ein abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen von maximal 1/3 der Heckenpflanzung im Abstand von mindestens 10 Jahren zulässig, sobald die Eingrünung eine Höhe von ca. 3 m erreicht hat. Diese Pflegemaßnahmen sind nur im Zeitraum von Dezember bis Februar zulässig.

Die Obstbäume (M3) sind durch Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitte

je nach Erforderlichkeit, insbesondere in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung, zu pflegen und bedarfsgerecht zu wässern.

Die Wiesenbereiche entlang der Randeingrünungen (M1, M2 und M3) sind zweimal jährlich zu mähen (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

10.3 Der zu erhaltende Baumbestand auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

10.4 Für die nach Ziffer 10.1 und 10.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 10 - 12 cm

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 10 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung sowie die Eingrünungsmaßnahmen (M1, M2 und M3) auf den privaten Grundstücken sind schrittweise spätestens mit Beginn der Nutzung im jeweiligen Bauabschnitt (BA 1 – BA 4) umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

10.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten Flächen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Sondergebiet eine Kompensationsfläche von 2,23 ha nötig. Der Ausgleich kann in einer Größenordnung von ca. 0,24 ha auf den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen. Zum Ausgleich werden demzufolge zusätzlich externe Flächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,99 ha naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan „Maierhof“ planungsrechtlich zugeordnet.

Interne Ausgleichsflächen

Auf den innerhalb des Plangebietes in der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Fläche ist auf einer Flächengröße von ca. 0,24 ha eine extensive Mähwiese vorzusehen.

Maßnahmen:

Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Ansaat ist im Jahr der Baufeldfreimachung des Bauabschnittes 4 (BA 4) umzusetzen. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bauabschnitt 4 (BA 4) zugeordnet und mit Erschließung des Bauabschnittes 4 umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 1689 und 1691, Gemarkung Wortelstetten)

Als externe Kompensationsfläche steht eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1689 und 1691 der Gemarkung Wortelstetten ca. 60 m südlich des Plangebietes zur Verfügung, die dem Bebauungsplan „Maierhof“ planungsrechtlich zugeordnet wird. Auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen ist auf einer Flächengröße von ca. 0,34 ha aus dem bestehenden Fichtenwald eine natürliche Waldgesellschaft zu entwickeln.

Maßnahmen:

- Dauerhafte Entnahme standortfremder Baumarten (hier: Fichten).
- Etablierung von standortgerechten Baumarten durch Pflanzung und/oder Naturverjüngung. Sortenauswahl gemäß Artenliste a).
- Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind in der auf Baumaßnahmen in Baufeld 1 folgenden Pflanzperiode in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen)

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht neben der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen noch eine ca. 0,59 ha große Fläche etwa 3,0 km nördlich des Plangebietes auf den Grundstücken Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen, zur Verfügung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke. Nachdem diese externe Ausgleichsfläche nicht im Gemeindegebiet Buttenwiesen liegt, ist die konkrete Sicherung der Fläche und Festlegung der hierauf umzusetzenden Maßnahmen Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mertingen unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries.

11. Werbeanlagen

- 11.1** Die Errichtung von Werbeanlagen ist ausschließlich in Baufeld 1 sowie im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig.

- 11.2** Leuchtende Werbeanlagen, Blinkende Leuchtreklamen, Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen sind nicht zulässig.

12. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Maierhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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 Grundstückes, 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 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Die Bepflanzung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes muss so angelegt und gepflegt werden, so dass um eine ordentliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sichergestellt ist. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist auf ausreichend Abstand zu achten um eine Beeinträchtigung und somit Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter der Nachbargrundstücke zu vermeiden. Die Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Baugenehmigung

Für alle nicht gemäß Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreien Bauvorhaben ist ein Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Anträge auf Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO werden für Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zugelassen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung des Geltungsbereichs, insbesondere die Beleuchtung von Werbeanlagen, ist insektenfreundlich umzusetzen und sollte möglichst wenig zur Lichtverschmutzung beitragen. Hierzu wird die Installation von Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder warmweißen LED-Lampen empfohlen. Um Energie zu sparen und nachtaktive Insekten zu schonen sollte zudem der Einbau von Zeitschaltuhren und

Dämmerungsschaltern erfolgen. Die geplante Beleuchtung und die Möglichkeiten zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind im Bauantrag darzustellen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Bei Gebäuden ab einer Fassadenfläche von ca. 100 m² wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Neue Gebäude ab einer Grundfläche von mehr als 100 m² sollten nach Möglichkeit und Umsetzbarkeit mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden. Geplante Begrünungsmaßnahmen sind im Bauantrag darzustellen.

Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen für die jeweiligen Bauabschnitte müssen mit Einreichung des Bauantrages festgelegt werden. Die Umsetzung der jeweiligen Ausgleichsfläche muss zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Anlagen erfolgt sein. Sämtliche Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden.

Wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F.v. 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Um Qualitätsverlusten vorzubeugen dürfen die Bodenmieten nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu be-

grünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

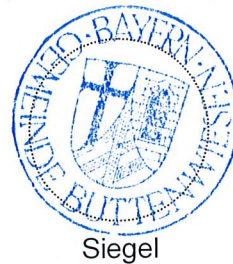
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Buttenwiesen, bei der auch der Bebauungsplan „Maierhof“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Buttenwiesen, 12.06.2023

Hans Kaltner
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, 12.06.2023

Hans Kaltner
Erster Bürgermeister



Siegel