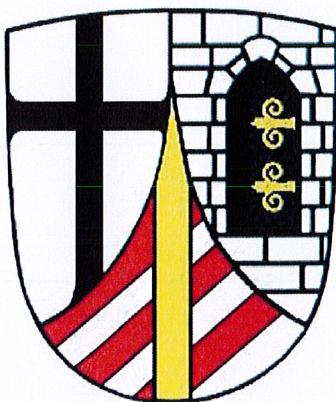


GEMEINDE BUTTENWIESEN

ORTSTEIL PFAFFENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGBIET "Pfaffenhofen-Nord"

TEXTTEIL

Fassung vom 25.11.2019

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund

§ 2, Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2017(BGBl. I S. 1722),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 1057),

Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert 10.07.2018 und

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert 15.05.2018, folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 25.11.2019 als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung sind die Planteile Bebauungsplan und PIK Suchraumkarte, Textteil samt Begründung und Umweltbericht; darüber hinaus die Schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon (Augsburg) mit der Bezeichnung LA17-186-G01-01 sowie das Bodengutachten Nr. 17K0214 der Fa. IFM (Leipheim).

A Festsetzungen durch Text:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Plan von der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfassten Flurstücke der Gemarkung Pfaffenhofen.

2. Situationsbeschreibung des Plangebietes

(1) Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Pfaffenhofen. Der nördliche und westliche Planungsrand schließt an die Kreisstraße DLG 23 an, danach grenzt weiter nach Osten die freie Landschaft an.

(2) Flächennutzungsplan (FNP):

Der Flächennutzungsplan wird als 23. Änderung im Parallelverfahren geändert. Der Planänderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst neben der Fläche des Bebauungsplanes GE/GI Pfaffenhofen-Nord von ca. 6,8 ha noch eine weitere Teilfläche gen Osten von ca. 6,0 ha (vgl. Masterplan) sowie die zwischen dem bisherigen Ortsrand und dem Planungsgebiet gelegene Fläche.

(3) Masterplan:

Der Masterplan stellt die weitere Entwicklung der Bauleitplanung nach Osten dar.

3. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil (Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 20.12.2018) des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen – Nord".

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) i.S. des §8 und als Industriegebiet (GI) i.S. des §9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit entsprechenden Unterteilungen festgesetzt.

Ausnahmen und ausgeschlossene Nutzungen:

Im Industriegebiet werden Ausnahmen gemäß §9 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Generell sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig. Ebenso werden Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzzspruch gegen Lärmimmissionen nachts ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

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.

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

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe- bzw. als Industriegebiet dargestellte (Teil-)Fläche (TF 01-07) heranzuziehen.

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

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

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.

Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691:2006-12:

TF 01	tags LEK = 67 dB(A)	nachts LEK = 55 dB(A)
TF 02	tags LEK = 65 dB(A)	nachts LEK = 49 dB(A)
TF 03	tags LEK = 65 dB(A)	nachts LEK = 48 dB(A)

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

TF 04	tags LEK = 68 dB(A)	nachts LEK = 54 dB(A)
TF 05	tags LEK = 65 dB(A)	nachts LEK = 51 dB(A)
TF 06	tags LEK = 63 dB(A)	nachts LEK = 48 dB(A)
TF 07	tags LEK = 60 dB(A)	nachts LEK = 44 dB(A)

4. Maß der baulichen Nutzung

Es wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die jeweiligen in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) und Baumassenzahlen (BMZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

(1) Gewerbegebiete:

GE I: GRZ: max. 0,8 GFZ: max. 2,4 WH max.: 11m / FH max.: 13m
GE II: GRZ: max. 0,8 GFZ: max. 2,4 WH max.: 13m / FH max.: 15m

(2) Industriegebiete:

GI I: GRZ: max. 0,8 BMZ: max. 4,0 WH max.: 11m / FH max.: 13m
GI II: GRZ: max. 0,8 BMZ: max. 4,0 WH max.: 13m / FH max.: 15m
GI III: GRZ: max. 0,8 BMZ: max. 6,0 WH max.: 15m / FH max.: 18m

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Abstandsflächen:

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Maximalwert in Meter festgesetzt.

Dabei gilt:

WH max = maximale Wandhöhe, FH max = maximale Firsthöhe.

Unterer Bezugspunkt für die maximalen Wand-/Firsthöhen ist der höchste Straßenrandpunkt der Straße, die an das Grundstück anschließt, in Meter über NN.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe:

- Flachdächer: Oberkante Attika
- einseitige Pultdächer: Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, höchste Außenwand
- Sattel-/versetzte Pultdächer: Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut, traufseitig

Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe:

- oberster Punkt der Dachhaut

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung für ein Gewerbegebiet sind einzuhalten. Dies bedeutet regelmäßig ein Viertel der Wandhöhe, jedoch mindestens 3,0 m zur Grenze.

Gesetzliche oder betrieblich erforderliche Brandschutzabstände sind immer einzuhalten.

Bezugshöhe für die Abstandsflächen ist das tatsächlich hergestellte, ggf. aufgefüllte Gelände.

(4) Geländehöhen und Auffüllungen

Auffüllungen sind maximal zulässig bis zur Straßenhinterkante der an das Grundstück direkt oder indirekt angrenzenden Erschließungsstraße; bei dazwischenliegenden Entwässerungsgräben muss eine Höhenanpassung der privaten Grundstücksfläche an den Grabenrand erfolgen; für den oberflächennahen Abfluss von Niederschlagswasser an die Gräben und Rohrdurch-

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

lässe, die die Tiefpunkte bilden, muss die Geländegestaltung vom Eigentümer geplant und angepasst werden.

- (5) Erdwälle und deren Bepflanzungen (private Grünflächen)

Die privaten Grünstreifen sind mit Erdwällen zu versehen. Zur geeigneten Anpflanzung und Pflege werden daher Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die den unterschiedlichen Breiten der Grünstreifen angepasst sind:

Breite des Grünstreifens	Mindest höhe	Mindestbreite unten
5,00 m	1,00 m	4,00 m
7,00 m	2,00 m	5,00 m
10,60 m	2,00 m	6,00 m

Die Mindesthöhe des Erdwalls wird gemessen von der Oberfläche des an das Baugrundstück angrenzenden Bestandsgeländes. Zwischen dem Erdwall und der Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

5. Bauflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

6. Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Flächen für Stellplätze, Zufahrten und private Erschließungswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gewerbliche Verkehrsflächen, Lade- und Umschlagsplätze sowie Containerstellflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

- (2) Die Errichtung von Nebenanlagen beschränkt sich auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen. Durch diese Festsetzungen sollen Störungen vermieden und eine ungeordnete Nutzung und bauliche Entwicklung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden.

7. Lärmschutz

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, es liegt dem Bebauungsplan bei.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind zu beachten.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Von den Grundstückseigentümern ist/sind auf ihren Grundstücken zu dulden:

- Die zur Herstellung des Straßenkörpers sowie der Gräben erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen

- Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente sowie Verkehrs- und Hinweisschilder
- Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente.

10. Flächen mit Bodenbelastungen (Altlasten)

Seitens des Landratsamtes wird mitgeteilt, dass im Bereich des Bebauungsplanes derzeit keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen erfasst sind. Für Aussagen zu Bodenbelastungen wird auf das parallel zur Bebauungsplanung erstellte Bodengutachten verwiesen, das auch Bestandteil dieser Planung ist.

11. Gestaltung der Gebäude und Anlagen

11.1 Gestaltung der baulichen Anlage

(1) Fassaden

Fassadenbegrünungen mit geeigneten Rankpflanzen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur inneren Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets sowie zur Bereicherung des Arbeitsumfelds sind erwünscht.

(2) Dachdeckung

Dächer mit extensiver Begrünung sind erwünscht.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig mit Firmenname und/oder Firmenlogo als:

(1) Werbeanlagen an der Fassade

- Oberkante der Werbeanlage max. 12,0 m (bei höheren Gebäuden)
- Oberkante nicht höher als die Traufe (bei Gebäuden <12,0 m)

(2) freistehende Pylone innerhalb der Baugrenzen

- Oberkante der Werbeanlage max. 12,0 m über Gelände

Werbeanlagen sind entlang der inneren Erschließungsstraßen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (ausgenommen private Grünflächen) bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig. Sie sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.

Dreh- oder schwenkbare bzw. bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig, ebenso Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt oder geblenkt werden.

Beleuchtungsanlagen sind aus tierökologischer Sicht verträglich zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken.

11.3 Außenbeleuchtung

Alle Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass die Blendung für die Verkehrsteilnehmer auf der Straße ausgeschlossen ist.

11.4 Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind zulässig mit einer Höhe von bis zu 3,0 m über dem Gelände. Sie sollen am Übergang zur freien Landschaft dauerhaft begrünt werden. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von min. 10cm auszuführen.

11.5 Freileitungen

Oberirdische Versorgungs- oder Datenleitungen sind unzulässig. Die derzeit noch bestehende Freileitung ist nach entsprechender Leitungsverlegung abzubauen.

11.6 Genehmigungserfordernis

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.

12. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Gestaltung der Gewerbe-/Industriegrundstücke

Zur Sicherung der Einbindung des Gesamtgebiets in die Landschaft ist eine Randeingrünung gemäß Planzeichnung vorzunehmen.

Innerhalb der Randeingrünung sind keine Stellplätze, Hof- oder Lagerflächen zulässig.

(2) Ortsrandeingrünung

Auf den in der Planzeichnung dargestellten privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung ist eine Ortsrandeingrünung anzulegen. Dazu ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Reihen-/Pflanzabstand 1,5x1,5 m, versetzt gepflanzt) zu pflanzen. Pro 12 m Grenzlänge ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Bäume haben einen Stammabstand von mindestens 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen bzw. von mindestens 4,0 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Die erstmalige Bepflanzung der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Grünflächen erfolgt durch die Gemeinde im ersten Vegetationsjahr nach Erstellung der Erschließung, die der privaten Grünflächen durch die jeweiligen Eigentümer im ersten Vegetationsjahr nach Nutzungsaufnahme der Parzelle; die Pflanzungen sind gemäß Artenliste Abs. 12 (3) vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind von den Eigentümern dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind durch gleich große und gleichartige zu ersetzen (Maßnahme zum Schutz und Entwicklung der Landschaft). Die Pflege und der Erhalt der Grünanlagen auf den festgesetzten privaten Grünflächen werden durch notarielle Vereinbarung mit den künftigen Grundstückseigentümern gesichert.

Die Anlage des Erdwalls sowie die Herstellung und die Erhaltung der Bepflanzung werden durch notariellen Vertrag beim Grundstücksverkauf als Verpflichtung auf die Erwerber der Grundstücke übertragen. Diese Verpflichtung wird gesichert durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit für die Gemeinde und den Freistaat Bayern mit der Berechtigung zur Ersatzvornahme durch eigenes Personal oder beauftragte Fachfirmen, falls der Grundstückseigentümer seiner Verpflichtung nicht nachkommt.

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

Mit dem Kaufpreis ist an die Gemeinde eine Kaution zu entrichten, die nach Abnahme des erstmalig hergestellten und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bepflanzten Walls an den Grundstückseigentümer zurückzubezahlen ist. Die Höhe der Kaution beträgt je laufendem Meter Wall 50,- €.

(3) Pflanzmaßnahmen - Artenliste

Für Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind zu 100% Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Auf privaten Grünflächen sind Arten der Pflanzliste zu mind. 90% zu verwenden.

Für die gemäß Planzeichnung und vorstehend durch Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:

Pflanzliste

Lokale Obstbaumsorten sowie:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Silber-Ahorn	<i>Acer saccharinum</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weiß-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sumpfzypresse	<i>Taxodium distichum</i>

Bäume 2. Wuchsordnung:

Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Hochstämme: 3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mind. 18- 20 cm

Heister: 2 x verpflanzt, Höhe: 150 – 200 cm

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Ackerrose	<i>Rosa arvensis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100cm

Die Verwendung von Nadelgehölzen sowie von nicht heimischen oder exotisch wirkenden Gehölzen (ausgenommen Sumpfzypresse und Silber-Ahorn) ist nicht zulässig.

(4) Kompensation

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein rechnerischer Ausgleich von ca. 30.900 m² durch produktionsintegrierte (PIK-) Maßnahmen zur Unterstützung bodenbrütender Vogelarten in der Agrarlandschaft zu

schaffen.

Aus den folgenden Bewirtschaftungsoptionen kann ausgewählt werden:

1. Brachestreifen auf Ackerflächen

- Selbstbegrünung, bei Zielartendefiziten aufgrund mangelndem Diasporenvorrat in Abstimmung mit der uNB Ergänzungssaat
- Mindestlänge 100 m, Mindestbreite 10 m
- Grubbern oder Umbrechen und Eggen der Fläche bis 15.03., alternativ: Mais- oder Zwischenfruchtstoppelbrache belassen, ggf. im Frühjahr bis 15.03. zerkleinern

Die Flächen als Rückzugsmöglichkeiten für Vögel wie z.B. das Rebhuhn und Wirbellose unbearbeitet lassen (jährlicher Wechsel)

Maßnahme komplettes Jahr auf einer Fläche, danach Flächenwechsel notwendig

2. Extensivgrünland auf Ackerflächen

- Ansaat mit Regelsaatgutmischung für feuchtes Grünland
- danach jährlich bis zu 2 Schnitte, erster Schnitt Anfang Juli, Mähgut ist abzutransportieren
- Mindestgröße 0,5 ha
- Maßnahme mindestens 3 Jahre auf einer Fläche, danach Flächenwechsel möglich

Bei der Anlage von Grünland auf Ackerflächen muss beachtet werden, dass das angelegte Grünland nach 5-jähriger Bewirtschaftung zu Dauergrünland (d.h. es darf nicht mehr umgebrochen werden) wird, was in der Regel mit einem Wertverlust der Fläche für den Eigentümer einhergeht. Um dies zu vermeiden muss die Grünlandfläche innerhalb der 5 Jahre mindestens 1x neu angelegt oder wieder als Acker bewirtschaftet werden – Nähere Informationen sind beim Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten einzuholen.

Für alle Bewirtschaftungsoptionen gelten zusätzlich folgende Vorgaben:

- Maßnahmen incl. Rotation der Maßnahmen innerhalb des Suchraumes Donauried der Gemarkungen Lauterbach, Oberthürheim, Unterthürheim, Pfaffenhofen an der Zusam (Karte siehe Anlage)
- keine Düngung
- Verzicht auf Kalkung
- keine Pflanzenschutzmittel
- keine Bearbeitung/ Bewirtschaftung zwischen dem 15.03. und 01.07.
- Abstand von Vertikalstrukturen (z.B. Gehölze, Gebäude) mind. 100 m

Ausnahmen von diesen Vorgaben sind in Abstimmung mit der Gemeinde Buttenwiesen möglich. Das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde muss ebenfalls eingeholt werden.

Die Maßnahmen haben auf Flächen innerhalb des festgelegten Suchraumes (siehe Karte in den Hinweisen) stattzufinden. Die Maßnahmen dürfen nicht auf Flächen stattfinden, die im Rahmen konjunktureller Flächenstilllegungen als Rotationsbrache genutzt werden. Ebenso sind Flächen mit hohem Naturpotential ausgeschlossen. Landwirtschaftliche oder Naturschutzförderprogramme können auf den betreffenden Flächen nicht während der Laufzeit der Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen werden.

Die Sicherung der Einzelmaßnahmen erfolgt über schriftliche einzelvertragliche Vereinbarungen. Die oben genannten Bedingungen müssen in den Vertrag mit aufgenommen werden.

Die Maßnahmenflächen sind einmal jährlich auf die Einhaltung der Vertragsvorgaben zu kontrollieren. Die Kontrollergebnisse sind der uNB vorzulegen.

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

Als Sicherungsflächen, auf die zur Maßnahmenumsetzung in Absprache mit der uNB mit maximal einer Vegetationsperiode Verzögerung zurückgegriffen wird, falls vertragliche Vereinbarungen nicht zustande kommen oder die Vertragsvorgaben nicht eingehalten werden, werden die Grundstücke Fl.-Nr. 2110 (2,7769 ha) und Nr. 2339 (0,2768 ha), beide Gemarkung Unterthürheim, festgelegt.

Die Dauer der PIK-Maßnahmen beträgt 25 Jahre. Falls sich z.B. durch Zugriff auf die Sicherungsflächen Unterbrechungen ergeben, ist die Dauer für die betroffenen Maßnahmenteile um die entsprechenden Unterbrechungszeiträume zu verlängern.

Nach 25 Jahren vom Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ab gerechnet besteht keine Verpflichtung mehr Pflegemaßnahmen durchzuführen (weder PIK-Maßnahmen noch Maßnahmen auf den Sicherungsflächen). Die Verpflichtung, Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft bereitzustellen bleibt bestehen, solange der Eingriff (in diesem Fall die Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans) währt. Das bedeutet, dass die Sicherungsflächen dann nicht gedüngt und nicht umgebrochen werden dürfen. Des Weiteren ist eine Entwässerung der Sicherungsflächen weiterhin nicht erlaubt.

Die Gemeinde kann für die konkrete Festlegung der Vertragsflächen, die Vorbereitung der Verträge und die Flächenkontrolle einen Landschaftspflegerverband oder ein Fachbüro beauftragen.

(5) Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung werden folgende Maßnahmen festgesetzt (die unten genannten Punkte gelten nicht für die Ausgleichsmaßnahmen):

- Um Tötungen und Störungen zu vermeiden, ist die Abräumung der Äcker außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit von 01.03. bis 31.08.
- Um Kollisionen zu vermeiden, Verzicht auf Glasfronten oder durchsichtige Übergänge, wenigstens in den Übergangsbereichen zu Feldflur.
- Ergänzung der Baumpflanzungen entlang der DLG 21/Pilzacker, um die Leitfunktion für Fledermäuse zu sichern.

13. Vorsorgender Bodenschutz

Zum vorsorgenden Bodenschutz sind bei allen Bodenarbeiten DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.

14. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen (Grundstückszufahrten etc.) ist auf dem jeweiligen Grundstück einer entsprechenden Bewirtschaftung zuzuführen.

Abbiegespuren an der DLG 23

Für die Gemeinde besteht die Verpflichtung, bei Bedarf auf Anforderung des Landkreises eine Linksabbiegespur auf der DLG 23 zu realisieren und die Kosten für Bau und Unterhaltung zu übernehmen.

Sichtfelder an der DLG 23

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die DLG 23 sind folgende Sichtfelder von sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der DLG 23 ständig freizuhalten:

- an der neuen Anbindung ein Sichtfeld westlich bis zur Kreuzung DLG 23/ DLG 23, östlich 200 m auf der Kreisstraße, im Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße
- an der zusätzlichen Anbindung des Masterplanes ein Sichtfeld jeweils 200 m westlich und östlich auf der Kreisstraße, im Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße

B Hinweise:

- Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Pflanzmaßnahmen

Es wird die Pflanzung eines Hausbaumes pro Parzelle empfohlen.

- Baumaterialien

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

- Wasserrecht - Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung für das Bebauungsplangebiet soll ökologisch und naturnah erfolgen.

Allerdings sind bei der endgültigen tiefbautechnischen Planung und Umsetzung die Erkenntnisse aus den Bodenuntersuchungen zu beachten.

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 Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das geplante Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer bedarf nur dann keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung den Erfordernissen der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) entspricht. Sind die TRENOG nicht anwendbar ist ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Das Merkblatt wird zukünftig vom Arbeitsblatt DWA-A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer" ersetzt.

ser" abgelöst. Zusätzlich wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1-4 hingewiesen.

- Wasserrecht - 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 anzugeben (§ 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 erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

- Wasserrecht - 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 (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG). Diese ist ggf. rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Aufgrund des festgestellten Grundwasserstandes im Plangebiet wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl), sowie
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

- Bodenschutz

Sollten bei Bau- und Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

- Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzugeben. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Pfaffenhofen - Nord"

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 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.

▪ Immissionsschutz

Folgende Normen fanden bei der Betrachtung des Immissionsschutzes Verwendung und sind bei der Auslegung bereitzuhalten:

- DIN 18005-1, "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
- Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe: Mai 1987
- DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006

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

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird auf die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) aus der ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe hingewiesen; dazu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage, Getreide- und Zuckerrübennte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleichermaßen gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsimmissionen.

▪ Werbeanlagen

Werbeanlagen, die von der Kreisstraße aus sichtbar sind, sind nur dann zulässig, wenn deren Ausführung mit den Vorgaben in der StVO und dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) vereinbar sind.

▪ Elektromobilität

Lösungen für die Bereitstellung von Infrastruktur für Elektromobilität sind ausdrücklich erwünscht.

C Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Buttenwiesen, den 04.12.2019

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

