

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Breite X“

Satzung – **23.** Entwurf

Fassung vom 21.11.202209.2023
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Markt Burtenbach
Rathausgäßchen 1
89349 Burtenbach

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem
2. Entwurf**

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070

SATZUNG

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 11.09.2023 vom mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000 für das "Gewerbegebiet Untere Breite X" - Gemarkung Burtenbach als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Untere Breite X" gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.09.2023 vom mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1 GEb 1 und GEb 2

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, (BGBl. I S. 3786). Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind nicht zugelassen.

2.2 Einzelhandelsbetriebe

In dem vorgenannten Gebiet GEb sind Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des Einzelhandels im innerörtlichen Bereich nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ

GEb 1 und GEb 2 0,8

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ

GEb 1 und GEb 2 1,20

3.3. Befestigung von Bauflächen außerhalb der Baugrenzen
Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen

3.4.1 Bezugspunkt

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante an der Hangoberseite, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, liegen.

Zusätzlich darf die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschoßes bei Gebäuden mit Überladebrücken 1,75 m über der Straßenhinterkante, jeweils gemessen an der höchstgelegenen Gebäudekante des Gebäudes, liegen.

Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgebend von der aus der Zugang zum Gebäude erfolgt.

3.5. Wandhöhe (Traufhöhe)

3.5.1 Gewerbegebiet

max. Wandhöhe GEb 1 und GEb 2 10,0 m

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite. Attikaaufkantungungen bleiben unberücksichtigt.

3.6. Firsthöhe

3.6.1 Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, die unter 3.5 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 3,0 m übersteigen.

3.7. Attikaaufkantungungen

3.7.1 Gewerbegebiet

Attikaaufkantungungen sind zulässig bis zu einem Maß von 50 cm über dem höchstgelegenen Punkt der Dachabdichtung.

§ 4 Bauweise

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GEb 1 und GEb 2 Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 5**Gestaltung**

5.1 Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig

5.2 Dachneigung

im Plangebiet DN bis 50°

5.3 Baustoffe

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Blechmaterialien sind unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen zulässig.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

§ 6**Aufschüttungen und Stützwände****6.1 Geländeveränderungen**

Bei den Grundstücksgrenzen entlang des Geltungsbereichs dürfen keine Geländeveränderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) vorgenommen werden.

Geländeveränderungen sind zur Durchführung der Baumaßnahme im erforderlichen Ausmaß zulässig. Hierbei handelt es sich um Abgrabungen und Auffüllungen zur Erreichung von möglichst ebener Betriebsflächen.

Gegenüber der natürlichen Geländeoberkante dürfen die erforderlichen Auffüllungen insoweit vorgenommen werden, sodass die erforderliche Ebenheit der Betriebsflächen erreicht werden kann.

6.2 Böschungen und Stützwände

Erforderliche Böschungen sind in den Bereichen der Ortsrandeingrünungen innerhalb des Plangebiets anzulegen. Die Böschungsneigung darf das Verhältnis von 1:2 (Böschungshöhe zur Böschungstiefe) nicht unterschreiten.

Stützwände sind bis zu einer Ansichtshöhe von maximal 1,50 m zulässig

§ 7**Immissionsschutz**

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet bewerten zu können liegt folgende schalltechnische Untersuchungen vor:

7.1

Schallschutzgutachten

Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung ACB-0223-8959/08 Rev. 1 vom ~~10.02.2023~~ 10.02.2023 zum Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Untere Breite X" in der Marktgemeinde Burtenbach wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „~~Wohngebiet Schäferberg~~“ in der Marktgemeinde Untere Breite X“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/08 Rev. 2 Stand ~~10.02.2023~~ 15.01.2024 des IB ACCON GmbH • Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

~~a. In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind zum Schlafen vorgesehene Räume wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn für diese Räume eine fensterunabhängige schallgedämmte Belüftung sichergestellt wird.~~

~~b. Von der genannten Festsetzung a kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aufgrund der Bauhöhe, Position oder Ausrichtung des Gebäudes, zwischenzeitlich veränderter Bebauung in der Umgebung oder dauerhaft verringerter Lärmemissionen der Straße die tatsächliche Lärmbelastung zwischenzeitlich geringer ist und daher gemäß der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten Normen und Richtlinien geringere oder keine Anforderungen an einen passiven Lärmschutz bestehen oder eine fensterunabhängige Belüftung aufgrund eines nächtlichen Beurteilungspegels unter 50 dB(A) nicht erforderlich ist.~~

Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m²]
	$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)	
GEb 1	61	49	3.827
GEb 2	62	50	13.147

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche [m²]
	$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)	
GEb 1	64	49	3.827
GEb 2	65	50	13.147

b. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} bezie-

- hen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).
- c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.
 - d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent L_{IK} .
 - e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2 Schalltechnischer Nachweis bei Baugenehmigungsverfahren

In Genehmigungsverfahren, z.B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen, ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

§ 8 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Stromversorgungsanlagen

9.1 Stromversorgung - Erstellung von privaten Trafostationen

Die Stromversorgung des Gewerbegrundstückes hat über, durch den Kunden (Bauherrn), selbst zu errichtende private Transformatorstation zu erfolgen. Der Anschluss erfolgt auf der Mittelspannungs-Ebene (20kV). Die Erdkabel verlaufen im Feldweg der Flur Nr. 1004. Diese dürfen nicht überbaut werden und benötigen einen Schutzbereich von 3 Meter nach rechts und links der Leitungstrasse.

§ 10 Grünordnung und Ausgleichsflächen

- 10.1. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 10.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.
- 10.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):

Linde (*Tilia cordata*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
heimische Obstgehölze bewährter Sorten

Durchwurzelbare Fläche für Bäume

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

- 10.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 10.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grundstückseingrünung

In den gemäß Planzeichen festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung", sind standort-heimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

10.4 Durchgrünung des Baugebiets

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 (BauNV) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt, dass min. 5 % der bebaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen und/ oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten sind. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 9.2 zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind entsprechend groß dimensionierte, durchwurzelbare Pflanzbereiche zu schaffen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 12 m² und eine Tiefe von 80 cm haben.

10.5 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10.6. Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche ~~von 5.788,0m²~~ ist ein Kompensationsbedarfes innerhalb und außerhalb des Plangebiets von 36.720 WP (entspricht einer Ausgleichsfläche mit 6.120,0 m²) erforderlich. Dieser wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

Nachgewiesene Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes**Ausgleichsflächen A1 und A2 Blumenwiese**

Auf der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Ausgleichsflächen A1 und A2 ist eine Blumenwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Blumenwiese handelt es sich um artenreiches Extensivgrünland. Die Blumenwiese ist zweischurig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Plangebiets 1.285,0 m²

Berechnung der Fläche: siehe Anlage 2

Ausgleichsfläche A2 innerhalb des Plangebiets 1.050,0 m²

Berechnung der Fläche: siehe Anlage 3

Somit Ausgleichsfläche A1 und A2 innerhalb des Plangebiets gesamt	2.335,0 m²
--	------------------------------

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Beschaffung der Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb des Planbereichs nachgewiesen werden können, werden vom Vorhabenträger über einen gewerblichen Anbieter beschafft und somit abgelöst. Die Fläche der fehlenden Ausgleichsfläche beträgt 3.453,0 m². Ein entsprechender Vertrag wird dann der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg vorgelegt.

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				18.760,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				5.788,0 m²
Ausgleichsfläche A1 – A2 innerhalb des Planbereichs auf den Grundstücken				
Fl.-Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl.-Nr. 989 Teiff.	Burtenbach	2.335,0 m²	1,00	2.335,0 m²
Ablösung über gewerblichen Anbieter				
	Ein entsprechender Vertrag wird der UNB vor Satzungsbeschluss vorgelegt			3.453,0 m²
Ausgleichsfläche gesamt				5.788,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				5.788,0 m²
Überkompensation				0,0 m²

Entspricht bei einem Aufwertungsfaktor von 6 Wertpunkten 14.010,0 WP

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Von einem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann deshalb nicht vollständig ausgegangen werden.

Deshalb sind außerhalb des Plangebiets noch 22.710 Wertpunkte auszugleichen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Die Beschaffung der Ausgleichsflächen, die nicht innerhalb des Planbereichs nachgewiesen werden können, werden vom Vorhabenträger über einen gewerblichen Anbieterbeschafft abgelöst. Die erforderlichen Wertpunkte der fehlenden Ausgleichsfläche betragen 22.710 Wertpunkte.

Die fehlende Ausgleichsfläche über den nachfolgend angegebenen vom LfU anerkannte Ökokontobetreiber mittels eines entsprechenden Vertrags abgelöst.

Ökokontobetreiber: Hubert Hofmann
Reuteweg 4
87770 Oberschönegg
nfo@heukauf.de
Tel. 08333 923957
Mobil 01728648207

Die im Ökokataster eingetragene Ausgleichsfläche befindet sich im Landkreis Unterallgäu in der Gemeinde Oberschönegg auf den Fl. Nrn. 651 und 652 Gemarkung Oberschönegg

Der ausgefertigte Vertrag ist dem Landratsamt Günzburg, untere Naturschutzbehörde und dem Markt Burtenbach, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vor-zulegen.

<u>Fl. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Faktor</u>	<u>anrechenbare Ausgleichsfläche</u>
<u>Fl. Nr. 3705 Teilfl.</u>	<u>Burtenbach</u>	<u>2.335,0 m²</u>	<u>Ausgleichsfläche A1 und A2 Blumenwiese als Extensivgrünland</u>	<u>1,0</u>	<u>2.335,0 m²</u>
			<u>Die Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets entspricht</u>		<u>14.010,0 WP</u>

Ablösung über gewerblichen Anbieter

	<u>Ein entsprechender Vertrag wird der UNB vor Satzungsabschluss vorgelegt</u>				<u>3.785,0 m²</u>
<u>Fl. Nrn. 651 und 652</u>	<u>Gemarkung Oberschönegg</u>		<u>Wertpunkte für die abzulösende Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets</u>		<u>22.710</u>
			<u>Ausgleichsfläche gesamt</u>		<u>6.120,0 m²</u>
			<u>Die Wertpunkte für die gesamte erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb und außerhalb des Plangebiets betragen</u>		<u>36.720,0 WP</u>

Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist gegeben. Die Entwicklungspflege für einen Zeitraum von 25 Jahre ist gewährleistet.

§ 11

Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich ~~wurde~~wurden folgende eine gutachterliche ~~Stellungnahme~~Stellungnahmen erstellt.

Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite VIII" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 7903 02 Stand 21 Oktober 2008 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

~~Das~~Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" Markt Burtenbach, Projekt-Nr. 5439-202-KCK Stand 12. Juli 2023 des IB KC Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach

Die Gutachten ~~ist~~sind Bestandteil der Satzung und ~~ist~~sind dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 12

Versickerung von Niederschlagswasser

~~Das~~Die Baugrundgutachten ~~zeigt~~zeigen, dass auf Grund der Feststellungen und den daraus getroffenen Empfehlungen davon auszugehen ist, dass eine Versickerung der Niederschlagswasser ~~lediglich in Teilbereichen erreicht werden kann~~grundsätzlich möglich ist. Im Planbereich sind unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen und der gesetzlichen Vorschriften Versickerungsanlagen zu errichten (Hierzu wird ausdrücklich auf die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung unter 11.1 Abwasserbeseitigung (Abwasserentsorgung) Niederschlagswasser hingewiesen.

Die anfallenden Oberflächenwässer sind über die noch zu erstellenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rückhaltebecken sowie Oberflächenwasserkanäle im Trennsystem) zu beseitigen.

~~In Bereichen mit geeigneten, versickerungsfähigen Böden sind in jedem Fall Versickerungsanlagen zu errichten.~~

~~Zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist ein Anschluss an Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rückhaltebecken sowie Oberflächenwasserkanäle im Trennsystem) nur dann vorzunehmen, wenn eine Versickerung nicht möglich ist.~~

Um die Niederschlagswasserentsorgung entsprechend dem vorgesehenen Entsorgungssystem vorzunehmen, ist ein

Trennsystem zu errichten. Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers und ~~den Sickerteich~~ des Sickerbeckens mit entsprechendem Rückhaltevolumen ist eine wasserrechtliche Gestattung (Erlaubnis, ggf. Plangenehmigung) erforderlich, die unter Vorlage prüffähiger Unterlagen beim Landratsamt Günzburg zu beantragen ist.

Aus Sicherheitsgründen ist ~~der Sickerteich~~ das Sicker- und Rückhaltebecken gegen Unfallgefahr wirkungsvoll abzusichern (im Regelfall Einzäunung). Die zugehörigen Maßnahmen sind im wasserrechtlichen Antrag darzustellen.

§ 13

Werbeanlagen

An Gebäuden ist je Gebäudeseite höchstens eine einzelne Werbeanlage mit einer Größe von max. 20 m² zulässig. Die Werbeanlage darf nicht über die max. Gebäudehöhe hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt zulässig:

- max. Anlagenhöhe von 5,0 m am höchsten Punkt der Werbeanlage, bezogen auf das Höhenniveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- je Baugrundstück sind max. zwei freistehende Werbeanlagen am Ort der Leistung als selbstleuchtende oder unbeleuchtete Werbeanlage zulässig.

Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer dem Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Dabei reicht im Hinblick auf den hohen Rang der Schutzgüter Leib und Leben eine abstrakte Gefahr ohne Nachweis konkret entstandener Verkehrsgefahren oder Unfälle und damit die jedenfalls nicht entfernte Möglichkeit eine verkehrsgefährdende Ablenkung und Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer aus. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden (§ 33 Abs. 1 Satz 2 StVO).

Die zugelassene Werbung ist so zu gestalten, dass die vorgeannten gesetzlichen Vorgaben eingehalten sind.

- § 14** **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO. Baugrenzenfestlegungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 sind nicht zugelassen.
- § 15** **Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Untere Breite X" überschneidet sich teilweise mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Untere Breite V"; "Untere Breite VI" und "Untere Breite IX".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten gleichzeitig die rechtskräftigen Bebauungspläne "Untere Breite V"; "Untere Breite VI" und "Untere Breite IX" im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser soweit möglich zu versickern

Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.

Bei Erdarbeiten ist 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.

Bodenmanagement

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechtem Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden entsprechende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierbei wurden die Bodenschichten qualitativ als auch quantitativ er-

kundet sowie die Tragfähigkeit der angetroffenen Deck- und Tertiärschichten beurteilt. In chemischen Laborversuchen wurden ebenfalls umweltbezogene Untersuchungen des anfallenden Aushubmaterials zur Einstufung nach dem Eckpunktepapier zur „Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen“ des BayStMLU vorgenommen. Danach ist anzunehmen, dass bei den Deckschichten je nach Kategorie eine Einstufung als Z 0- oder Z 1.1-Material zu erwarten ist.

Grundsätzlich wird empfohlen, dass aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten geringen Tragfähigkeiten der Deckschichten von Bodenaustauschmaßnahmen abgesehen und ersatzweise Bodenverbesserungsmaßnahmen, welche im Baugrundgutachten entsprechend beschrieben sind, durchgeführt werden. Damit können die Mengen der zu entsorgenden Aushubmaterialien nicht unerheblich reduziert werden.

Die Mächtigkeit der Deckschichten liegt bei ca. 2,50 bis 4,0 m. Dies bedeutet, dass die tragfähigen Tertiärschichten erst in dieser Tiefe angetroffen werden. Die daraus resultierenden Gründungsvoraussetzungen in Verbindung mit den dafür erforderlichen Gründungsmaßnahmen können dem Baugrundgutachten entnommen werden. Hierbei ist davon auszugehen, dass es sich bei dem vorliegenden Baugrundgutachten lediglich um punktuelle Aufschlüsse handelt, die nicht für das gesamte Plangebiet zu verallgemeinern sind. Bei Durchführung von Bauvorhaben sind zusätzliche Untersuchungen erforderlich.

Eingriffe sollten auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden, um das Volumen des ausgehobenen Bodens zu reduzieren. Hier kann die Wahl des Gründungsverfahrens zur Reduzierung des Aushubvolumens beitragen. Gerade bei organischen Böden ist ein alternatives, schonendes Gründungsverfahren zu bevorzugen.

Grundsätzlich kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont werden und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub dementsprechend umzugehen.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen:

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie Energieversorger und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Vorkehrungen bezüglich Naturschutz

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

Fassaden- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen besondere ökologische und gestalterische Funktionen und sind ein positiver Beitrag in naturschutzfachlicher Hinsicht. Bei der Planung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollten derartige grünordnerische Maßnahmen Berücksichtigung finden.

NATO – Pipeline Leipheim/ Lechfeld

Im westlichen Bereich durch das Baugebiet, verläuft die NATO – Pipeline Leipheim/ Lechfeld leicht schräg von Nordnordwest nach Südsüdost.

Die Pipeline besitzt einen Schutzstreifen von 6,0 m (beidseitig 3,0 m der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung und sonstigen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten ist. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden.

Der Betriebsbeauftragte der Pipeline, die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Hohlstr. 12, 55743 Idar – Oberstein, Tel. 06781/ 206-0, ist frühzeitig, unter Vorlage der Planunterlagen, zu beteiligen.

Die Pipeline ist zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse durch eine 6,0 m (beidseitig 3,0 m der Rohrachse) breite Schutzzone zu schützen und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Erdgashochdruckleitung im Feldweg Fl. Nr. 1004

von Nord nach Süd verläuft die Erdgashochdruckleitung derzeit im Feldweg Fl. Nr. 1004 von Nord nach Süd.

Die Erdgashochdruckleitung ist zu Wartungs- und Reparaturzwecken, sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse durch eine 3,0 m (beidseitig 1,50 m der Rohrachse) breite Schutzzone zu schützen und im Grundbuch dinglich zu sichern.

Die Erdgashochdruckleitung besitzt einen Schutzstreifen von 3,0 m (beidseitig 1,50 m der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung und sonstigen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelndem Bewuchs freizuhalten ist.

Die Anweisungen zum Schutz von Erdgasleitungen sind zu beachten:

Die Beschädigung von Gasleitungen stellt nicht nur eine Gefährdung besonderer Art dar, sie verpflichtet auch den Schadensverursacher zum Schadenersatz und kann nach §§ 303, 304 und 308 StGB strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Folgende Punkte sind daher strengstens zu beachten:

- (1) Arbeiten im Gasleitungsbereich bedürfen besonderer Sorgfalt! Vor Aufnahme der Arbeiten ist genauestens, unter Einschaltung Betriebsstelle(n) der Erdgas Schwaben: - 89312 Günzburg, Geschwister-Scholl-Straße 3, Tel. 08221 3602-, die Lage der Gasleitung festzustellen und Informationen über leitungsbegleitende Kabel einzuholen.
- (2) Erdarbeiten in der Nähe von Gasleitungen unter Verwendung maschineller Baugeräte dürfen nur erfolgen, wenn eine Beschädigung der Leitung und/oder des leitungsbegleitenden Kabels ausgeschlossen ist. Andernfalls wird Handschachtung vorgeschrieben.
- (3) Jede Beschädigung oder Freilegung von Gasleitungen und/oder leitungsbegleitenden Kabeln ist uns unverzüglich zu melden. Die freigelegte Leitung und/oder

Satzung – 3. Entwurf

leitungsbegleitende Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung zu schützen. Die Erdarbeiten sind unverzüglich bis zum Eintreffen unseres Beauftragten einzustellen.

- (4) Im Falle der Kreuzung einer neu zu verlegenden Leitung bzw. eines Kabels mit unserer Gasleitung muss der lichte Abstand von mindestens 20 cm und bei einer Parallelführung seitlich mindestens 40 cm betragen. Sollten zwingende Gründe eine Unterschreitung der genannten Mindestabstände erfordern, so sind zusätzliche Schutzmaßnahmen vor der Baudurchführung mit uns abzustimmen.
- (5) Die freigelegte Leitung und/oder das leitungsbegleitende Kabel ist mit Sand (allseits mind. 10 cm) zu umhüllen und den Vorschriften gemäß zu verfüllen.
- (6) Die Anwesenheit unseres Beauftragten an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden.
- (7) Planunterlagen werden nur gegen Empfangsbestätigung ausgegeben.
- (8) Jegliche Überbauung von Gasleitungen ist unzulässig, ebenso das Lagern von Materialien sowie Pflanzungen (Bäume bzw. Sträucher) über den Gasleitungen.

Abschließend wird noch darauf hingewiesen, dass die Nichteinhaltung obengenannter Auflagen im Schadensfall zum Verlust des Versicherungsschutzes führen kann.

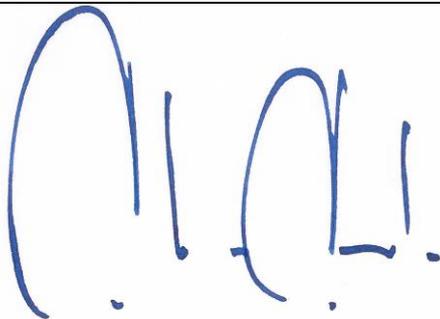
Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burtenbach zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ist eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Balzhausen, _____



Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am.....

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 20.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am18.03.2020 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.03.2020 bis 27.04.2020 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 29.08.2022 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom16.03.2023 bis17.04.2023 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

4. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.01.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 24.03.2020 bis 27.04.2020 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 26.08.2022 beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom20.03.2023 bis19.04.2023 beteiligt.

4. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Marktrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle