

Satzung

Der Markt Burtenbach, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Satzung** für den Bebauungsplan

"Am Leitenhölzle"

im **Ortsteil Burtenbach**, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht**.

Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 14.08.2017, redaktionell geändert xx.yy.2017.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 14.08.2017, redaktionell geändert xx.yy.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

(1) Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO.

In der in der Planzeichnung in die Teilgebiete GE1a und GE1b aufgeteilten Gewerbegebietsfläche sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zugelassen sind die Nr. 3 und 4

3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ebenfalls **nicht** zugelassen sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO.

- 2.2 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind gem. § 14 (2) BauNVO auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

	GE1a + GE1b
Grundflächenzahl GRZ	0,7
Geschossflächenzahl GFZ	2,1
Max. zul. Traufhöhe $TH_{\max}^{1)}$	8,50 m
Max. zul. Gebäudehöhe $H_{\max}^{2)}$	12,00 m

¹⁾ TH_{\max} = max. zul. Traufhöhe, gemessen in Gebäudemitte an Außenseite Außenwand von Oberkante Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss bis Schnittpunkt mit Oberkante Dachhaut.

²⁾ H_{\max} = max. zul. Gebäudehöhe, gemessen von OK RFB bis OK First Satteldach bzw. OK- Hochrand Pulldach oder OK Attika Flachdach.

Ausnahmen:

Für anlagentechnisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte o. ä. können größere Höhen als Ausnahme zugelassen werden soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
EG = Erdgeschoss
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhe bei zurückspringenden Gebäudeteilen sind zulässig, sofern der zurückspringende Gebäudeteil dem Hauptbaukörper untergeordnet ist und Hauptbaukörper und zurückspringender Gebäudeteil dieselbe Dachneigung aufweisen.

- 3.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Die max. zulässige OK RFB EG wird im gesamten GE mit + 1,00 m über OK Hinterkante gebäudeseitigem Fahrbahnrand der angrenzenden Ortsstraße bzw. bei vorhandenem Gehweg über OK gebäudeseitigem Gehwegrand festgesetzt, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Baukörpers.

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon dürfen Baukörper aus betrieblichen Erfordernissen länger als 50 m gebaut werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen nicht überschritten werden.

- 4.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO.
- 4.4 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).
- 4.5 Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

5. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen, Außenbeleuchtung

- 5.1 Die Gebäude- und Fassadengestaltung im Gesamtgebiet ist harmonisch in das Orts-/Landschaftsbild einzubinden. Grelle Farben und blinkende Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.

Bei Glasfassaden oder großen Glasflächen sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

- 5.2 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden. Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen. Flackernde Leuchtreklamen oder bewegliche Schriftzüge sind nicht zugelassen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf einen am Standort der Werbeanlage ansässigen Betrieb hinweisen.

Nach außen wirkende Lichteffekte (z. B. Skybeamer) sind nicht zulässig.

Werbepylone, nicht flackernd und nicht beweglich, sind im Gewerbegebiet mit einer Höhe von max. 12,0 m über OK umgebendes Gelände zulässig. Im Übrigen sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen zulässig. Sie müssen vom Fahrbahnrand der Erschließungs-/Ortsstraße mindestens 10,0 m entfernt sein.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Ortsstraße nicht beeinträchtigt wird.

- 5.3 Außenbeleuchtungen sind mit Abstrahlrichtung schräg zum Boden, in das Grundstück hinein gerichtet, anzuordnen. Die Lichtstärke ist so zu bemessen, dass Blendwirkungen nach außen, insbesondere zur östlich liegenden Ortsstraße, ausgeschlossen sind.

Der Umfang der Außenbeleuchtung ist aus Gründen des Vogel- u. Insektenschutzes auf das für sicheres Arbeiten und die Grundstückssicherung unbedingt notwendige Maß zu begrenzen (z. B. Teilabschaltungen oder Abschaltungen bei Nacht). Auf die Verwendung von Vogel- u. Insektenfreundliche Leuchtmittel (Vermeidung von Leuchtfallen für Nachtinsekten) ist zu achten (z. B. LED-, NAV- oder NA-Lampen).

- 5.4 Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) nicht zugelassen.

6. Grundstücksentwässerung

- 6.1 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.

- 6.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Auf die nachstehend zu den textlichen Festsetzungen in den Ergänzenden Hinweisen angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

- 6.3 Wild abfließendes Wasser darf in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen, bzw. die Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt werden kann.

7. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten.

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung der Höhe des Urgeländes an die östlich angrenzende Ortsstraße sind zugelassen.

Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetrepten Natursteinmauern mit max. 0,90 m Höhe pro Abtreppung.

- 7.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Maschendrahtzäune sind nur innenliegend zugelassen, d. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzupflanzen.

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,00 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt.

- 7.3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für das jeweilige Grundstück vorzulegen

8. Sichtdreiecke

- 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke an der Einmündung der Grundstückszufahrt in die angrenzende Ortsstraße, dürfen neue Hochbauten, Zäune, Mauern, Anpflanzungen aller Art, Haufen, Stapel usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Innerhalb der Gewerbegebietsflächen zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Kontingentfläche		Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe [m ²]	Tag	Nacht
GE1a	8.183	65	50
GE1b	8.096	64	49

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

- 9.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Winkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
A	+131,0	+260,0	+4,0	+4,0
B	+260,0	+131,0	+5,0	+5,0

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: $X = 4385182,50$ / $Y = 5357931,50$.

- 9.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- 9.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

- 9.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Leitenhölzle“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

10. Grünordnung

10.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 10.3 genannte Pflanzdichte für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen im allgemeinen sind innerhalb von 1 Jahr nach Inbetriebnahme der jeweiligen neu errichteten gewerblichen Anlage herzustellen. Davon unabhängig ist die Grundstückseingrünung Richtung Westen in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.

10.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 10.1 zugelassen

Bäume: als Hochstamm, StU 16/18 cm

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche

10.3 Für flächige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff 10.2 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 3-reihig, 1,50 x 1,50 m Pflanzabstand

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

10.4 Ausgleichsflächen (Fl. Nr. 301, Gemarkung Burtenbach):

Gemäß Bilanzierung im Umweltbericht sind als **Ausgleichsfläche rd. 0,9306 ha** nachzuweisen.

Der Ausgleichsbedarf wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung vom Ökokonto des Marktes Burtenbach, Fl. Nr. 301, Gemarkung Burtenbach, abgebucht, zuzüglich der im Umweltbericht dargestellten Verzinsung und nachstehend aufgeführter Ergänzungsmaßnahmen.

- Fläche Fl. Nr. 301, Gemarkung Burtenbach, lt. Kataster:	0,5351 ha
- Verzinsung auf 8 Jahre mit 3 % pro Jahr (= 24 %):	0,1284 ha
anrechenbare Ausgleichsfläche	0,6635 ha

Ergänzungsmaßnahmen:

Zur Deckung des Restbedarfes von 0,2671 ha werden auf der Fläche Fl. Nr. 301, Gemarkung Burtenbach, folgende zusätzlichen artenschutzfachliche Maßnahmen durchgeführt:

- Gestaltung und Ausdehnung der Flachmulde an der südlichen Grundstücksgrenze durch Bodenabtrag; Schaffung flacher, mähbarer Uferzonen.
- Nacharbeiten/ Pflege der Bestandsmulde in den tieferen Zonen durch flaches Abziehen der Vegetationsstrukturen (10-20 cm).
- Neuanlage von 2-3 Kleintümpeln / Laichgewässer für Amphiben, Tiefe 0,80-1,20 m, Größe ca. 30 – 40 m², steile Uferzonen.
- Ansaat der Rohbodenstandorte mit regionalem Saatgut Fa. Rieger-Hofmann oder gleichwertig.
- Der Bodenabtrag kann auf der Fläche 301 im östlichen Teil zum Feldweg Fl. Nr. 312 breitflächig eingebaut werden, anschließend Ansaat.

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt im Überschneidungsbereich der rechtskräftige Bebauungsplan "Mindeltal" außer Kraft.

Markt Burtenbach
Burtenbach, den

.....
(Roland Kempfle, 1. Bürgermeister)

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und in der Nähe gelegene landwirtschaftliche Betriebe, können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Burtenbach (Hauptstraße 34a, 89349 Burtenbach) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

2. Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ◆ ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

3. Denkmalschutz

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 Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten (Tel. 08271/8157-0 E-Mail: DST_Thiehaupten@blfd.bayern.de) oder die Untere Denkmalschutzbehörde am LRA Günzburg.