

# Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



**Bebauungsplan**  
**“Gewerbegebiet und**  
**Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik**  
**Bildhölzle“**

## **Satzung – Entwurf**

**Fassung vom 21.04.2020**  
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Markt Burtenbach**  
**Rathausgäßchen 1**  
**89349 Burtenbach**

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

# 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 ..... vom mit redaktionellen Änderungen vom ..... für das "Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle" - Gemarkung Burtenbach als Satzung.

## 1. Allgemeine Vorschriften

### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle" 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 ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... 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

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.

#### 2.3 SO Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik

Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung
- Trafostation I Wechselrichter I Übergabestation

Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb SO Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1

##### Grundflächenzahl GRZ

GEb 1 und GEb 2	0,8
SO Freiflächenphotovoltaik	max. 3.973 m <sup>2</sup>

##### 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: 10,0 m

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

- 3.5.2 SO Freiflächenphotovoltaik  
Betriebsgebäude Trafostation /  
Wechselrichter I Übergabestation: max. 3 ,00 m
- Modulhöhe  
Modulkonstruktion (ausschließlich starr)  
einschließlich Aufständering: max. 2,50 m

### 3.6 Firsthöhe

- 3.6.1 Gewerbegebiet  
Im Geltungsbereich dürfen Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern die unter 3.5 angegebene maximale Wandhöhe um höchstens 2,0 m übersteigen.

### 3.7 Attikaaufkantung

- 3.7.1 Gewerbegebiet  
Attikaaufkantung 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 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.

### 5.4 Farbgestaltung Fassaden und Dächer

Für die Farbgestaltung der Fassaden und Dächer sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL – Farbkarte

**Satzung - Entwurf**

zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL Töne

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036  
 Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025  
 Grautöne 7002; 7005; 7006; 7009; 7023; 7030; 7032; 7034;  
 7035; 7036; 7039; 7044; 7048; 9006; 9007  
 Brauntöne: 8000; 8001; 8024; 8025  
 Weißtöne 9001; 9002; 9010; 9016; 9018

Beigetöne	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
Grüntöne	6003	6013	6021	6025	
Grautöne	7002	7005	7006	7009	7023
	7030	7032	7034	7035	7036
	7039	7044	7048	9006	9007
Brauntöne	8000	8001	8024	8025	
Weißtöne	9001	9002	9010	9016	9018

Farbabstufungen der angegebenen RAL Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL Farbfächer zu verwenden.

**§ 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. Die sich daraus ergebenden Böschungen sind innerhalb der Ortsrandeingrünungen vorzunehmen.

Auffüllungen über die natürlichen Geländehöhen von 512,0 m üNN hinaus sind nicht zugelassen.

An den Rändern der Bauflächen sind Auffüllungen bis maximal 511,50 m zulässig

## 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**

#### 7.1

#### **Allgemein**

Um die wechselseitigen Beziehungen sowie die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Ortsstraße "Am Kögel-Werk" bewerten zu können, **wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben:**

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle" der Marktgemeinde Burtenbach ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle" in der Marktgemeinde Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0520-9185/04 Stand 04.05.2020 des IB ACCON GmbH • Provinostraße 52 • 86153 Augsburg • Telefon 0 821 / 455965-0**

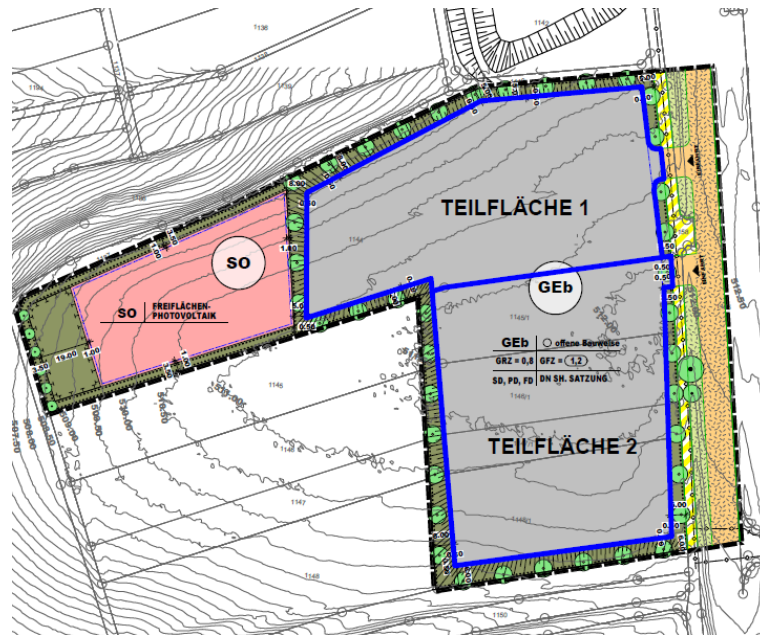
#### ***Festsetzungen Zur Geräuschkontingentierung***

- (1) Die schalltechnische Untersuchung ACB-0520-9185/04 wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.
- (2) 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 genann-

## Satzung - Entwurf

ten 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	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent	
		$L_{EK,T}$ dB	$L_{EK,N}$ dB
Teilfläche 1	8.760	67	52
Teilfläche 2	9.800	66	51



- b. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0520-9185/04 Anlage 1, Karte 4 dargestellt.
- c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{EK}$  und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

**Satzung - Entwurf**

- e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 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  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).

**Festsetzungen gegenüber der Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen**

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind aufgrund der Schallimmissionen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete keine öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzuordnen. Soweit an diesen Fassaden Fenster zu Belichtungszwecken erforderlich sind, sind diese als nicht öffentbar auszuführen. Die Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume ist über zulässige Fenster an anderen Fassaden (z.B. Westfassade) sicherzustellen oder über eine schallgedämmte Lüftungsanlage zu gewährleisten. Ferner besteht die Möglichkeit betroffene Immissionsorte durch die Installation einer Vorverglasung / vorgehängten Fassade zu schützen. Diese muss einem Abstand von mindestens 55 cm zum Immissionsort aufweisen, um den Anforderungen der TA Lärm, Anlage 1.3 zu entsprechen.

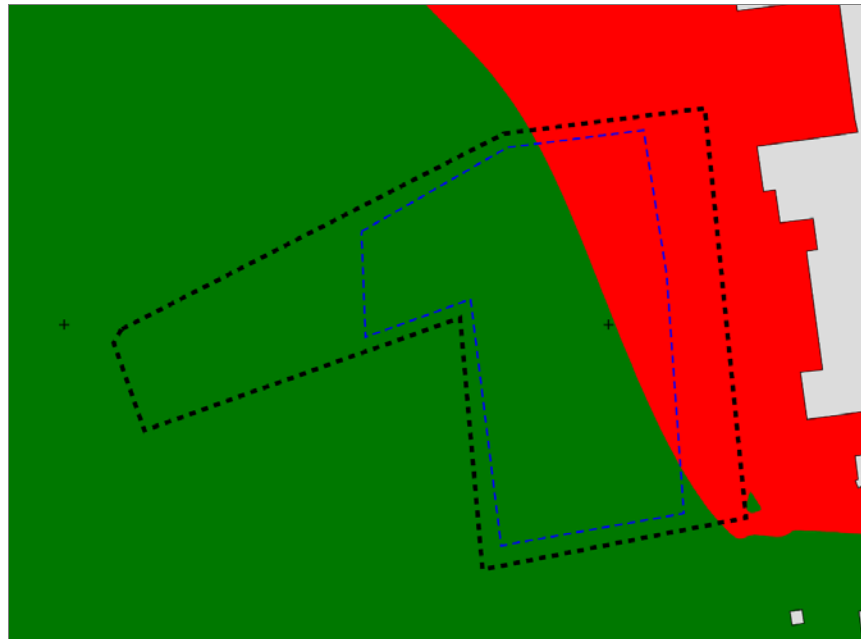


Abbildung 1:

Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im rot markierten Bereich

Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Maßgebliche Emissionsbelastungen aus dem Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine relevanten Geräuschemissionen aufgrund der geplanten Anlage zu erwarten sind.



- 7.2 Nachweis unzulässige Blendwirkungen**  
Der Ersteller der Photovoltaikanlage hat mit den Bauantragsunterlagen einen entsprechenden Nachweis zu führen, dass unzulässige Blendungen und Reflexionen durch die geplante Photovoltaikanlage ausgeschlossen werden können. Dabei ist zu beachten, dass maßgebliche Immissionsorte gemäß LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Anhang 2; Stand 3.11.2015), wie Wohnräume, Büroräume, Arbeitsräume usw. und an Gebäude anschließende Außenflächen (z.B. Terrasse und Balkone) berücksichtigt sind.

## **§ 8 Stromversorgungsanlagen**

- 8.1 Stromversorgung - Erstellung von privaten Trafostationen**  
Die Stromversorgung der Gewerbegrundstücke hat über, durch den Kunden (Bauherrn), selbst zu errichtende private Transformatorstation zu erfolgen. Der Anschluss der Trafostationen erfolgt an die an dem Grundstück auf Fl. Nr. 1158 (Feldweg) verlaufende Mittelspannungsleitung (20kV).  
An dieses Mittelspannungskabel können die erforderlichen privaten Transformatorstationen angeschlossen werden.

- 8.1 Netzeinspeisung geplante Freiflächenphotovoltaik - Anlage**  
Die Netzeinspeisung hat über eine durch den Kunden (Bauherrn), selbst zu errichtende private Transformatorstation zu erfolgen. Der Anschluss der Trafostationen erfolgt an die an dem Grundstück auf Fl. Nr. 1158 (Feldweg) verlaufende Mittelspannungsleitung (20kV).  
An dieses Mittelspannungskabel können die erforderlichen privaten Transformatorstationen angeschlossen werden.

## **§ 9 Flächen für Versorgungsanlagen**

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

## **§ 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*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
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 m<sup>2</sup> 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

**Satzung - Entwurf**

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 m<sup>2</sup> bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 10.2 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 m<sup>2</sup> 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:

**Ausgleichsfläche:**

Eingriffsfläche gesamt				22.607,0 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				9.178,55 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A1 – A2 auf den Grundstücken				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 2960	Burtenbach	3.259,0 m <sup>2</sup>	2,00	6.518,0 m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 3127	Burtenbach	3.480,0 m <sup>2</sup>	2,00	6.960,0 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche gesamt				12.130,00 m <sup>2</sup>
erforderliche Ausgleichsfläche				9.178,55 m <sup>2</sup>
Überkompensation				2.951,45 m <sup>2</sup>

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.

## Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes

### Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 9.178,55 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden Grundstücken erbracht:

#### **Ausgleichsfläche A1**

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2960 Gemarkung Burtenbach, nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Feuchtwiese mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen entwickelt. Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

#### **Markierung der Grenzen**

Die Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind mittels Pflöcke an den jeweiligen Grundstücksenden zu markieren.

#### **Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets Fl. Nr. 2960**

**Gemarkung Burtenbach** **5.866,00 m<sup>2</sup>**

#### **Ausgleichsfläche A2**

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3127 Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Feuchtwiese mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen entwickelt. Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

#### **Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets Fl. Nr. 3127**

**Gemarkung Burtenbach** **6.264,00 m<sup>2</sup>**

## § 11

### **Baugrundgutachten**

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

#### **Gutachterliche Stellungnahme**

**Bebaubarkeit von Teilflächen der Grundstücke 1143 und 1144**

**Burtenbach**

**Gutachten – vom 08.08.2019**

**Projekt – Nr. 1987-202-KCK**

Ersteller:

**Kling Consult GmbH, Baugrundinstitut – Bodenmechanisches Labor**  
**Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach**

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## § 12

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Baugrundgutachten zeigt, dass auf Grund der Feststellungen und den daraus getroffenen Empfehlungen davon auszugehen ist, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer erreicht werden kann. (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 (Rigolen bzw. Rückhalte- und Sickerbecken sowie Oberflächenwasserkanäle im Trennsystem) zu beseitigen.**

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

Um die Niederschlagswasserentsorgung entsprechend des vorgesehenen Entsorgungssystems 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.

Soweit erforderlich sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. vor Erstellung der privaten Entwässerungseinrichtungen die entsprechenden Fachplanungen den zuständigen Behörden vorzulegen.

## § 13

### **Werbeanlagen**

An Gebäuden ist je Gebäudeseite höchstens eine einzelne Werbeanlage mit einer Größe von max. 20 m<sup>2</sup> 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 max. zwei freistehende Werbeanlage am Ort der Leistung
- als selbstleuchtende oder unbeleuchtete Werbeanlage

## § 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 und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle" überschneidet sich in Teilbereichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mindelta".

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Mindelta" im Überschneidungsbereich 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 erkundet 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, für den Fall, dass die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht eingehalten werden können.

#### **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.

**Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften**

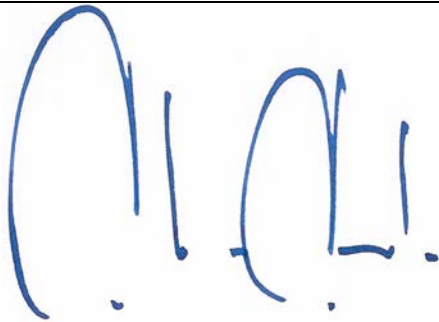
Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können im Rathaus des Marktes Burtenbach zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

**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.

Balzhausen, 00.00.0000

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 20.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 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 06.02.2020 bis 06.03.2020 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

### 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

### 3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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 05.02.2020 bis 04.03.2020 beteiligt.

### 2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.04.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### 3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

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

**Satzung - Entwurf**

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