



Projekt-Nr. 4127-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Untere Breite XI“

Marktgemeinde Burtenbach



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 12. September 2022

Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung vom 25. April 2022 sind **gelb** hinterlegt.



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
§ 1	Art der baulichen Nutzung	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3	Bauweise	5
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 5	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	5
§ 6	Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	6
§ 7	Ausgleichsmaßnahmen	6
§ 8	Immissionsschutz	7
§ 9	Leistungsrechte	7
§ 10	Dachformen, Dachneigungen	7
§ 11	Einfriedungen	8
§ 12	Werbeanlagen	8
§ 13	Artenschutz - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
§ 14	Inkrafttreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	12
4	Grundwasserschutz	12
5	Verkehr und Erschließung	13
6	Artenschutz – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	13
7	Immissionsschutz	13
8	Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds	14
9	Produktenfernleitung Aalen-Unterpfaffenhofen	14
10	Erdgas-Hochdruckleitung Mindeltal DN 150 DP 16	15
11	Gewerbliche Vorhaben	15
12	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	17

Präambel

Die Marktgemeinde Burtenbach, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Untere Breite XI“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Untere Breite XI“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12. September 2022 den Bebauungsplan „Untere Breite XI“, Marktgemeinde Burtenbach bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 12. September 2022 und der Umweltbericht (Teil D) in der Fassung vom 12. September 2022 liegen dem Bebauungsplan „Untere Breite XI“, Marktgemeinde Burtenbach bei.

Die teilträumlichen Geltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplanes „Untere Breite XI“, Marktgemeinde Burtenbach werden durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb der teilträumlichen Geltungsbereiche gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 BauNVO (mit Nummerierung)

- (2) Zulässig sind innerhalb der **GI**:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

- (3) Nicht zulässig sind innerhalb der **GI**:

1. Tankstellen
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Im **GI** ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Im **GI** sind Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 15,0 m zulässig, gemessen von dem unteren Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) der Oberkante natürliches Gelände.
2. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern bildet der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
3. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lüftungszentralen, Aufzüge, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Photovoltaik, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen dabei allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten und dürfen insgesamt eine Fläche von 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.

- (3) Baumassenzahl (BMZ)

Im **GI** ist eine maximale Baumassenzahl von 9,0 zulässig.

§ 3 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Anlagen zur Vorhaltung der erforderlichen Löschwassermenge sowie zur Gas-, Wasser- und Stromversorgung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

- (1) Hof-, Lager-, Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
- (2) Je 2.000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum der 1. Wuchsklasse entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die offenen Baumscheiben müssen eine Grundfläche von mindestens 3x3 m aufweisen.
- (3) Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.
- (4) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnah ausgeprägte Heckenpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (Baumanteil 10 %) anzupflanzen.
- (5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 6 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

- (1) Das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück **beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc.** zu versickern.
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Für die Kompensation des Eingriffes ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 97.420 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 552 (Gemarkung Kemnat) in Höhe von 103.744 WP auf einer Fläche von 12.968 m².

(2) Entwicklungsziel:

Entwicklung eines Storchbiotops als extensive Feuchtwiese mit wechselfeuchten Flachmulden

(3) Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

1. **Herstellung von mindestens drei wechselfeuchten Flachmulden gemäß Planzeichnung durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m und mit flachen Böschungsneigungen mit einem Böschungsverhältnis von max. 1:3. Dauerhafte Sicherung als System von wechselfeuchten Flachmulden.**
 2. **Die Bereiche der wechselfeuchten Flachmulden sind mit einer bewirtschaftbaren Längsstruktur auszuführen und mit einer kräuterreichen autochthonen Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16) anzusäen.**
 3. **Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist bei geeigneten Rekultivierungsmaßnahmen bzw. vor Ort wieder einzubauen. Ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken, dürfen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.**
 4. **Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulden sind als extensive Wiese (maximal 2-malige Mahd/Jahr, Ende Juni / Anfang August, Entfernung des Mahdgutes) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.**
 5. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 6. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- (4) Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
 - (5) Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen und rechtlich zu sichern.

§ 8 Immissionsschutz

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GI01-1 (GI 1)	tags $L_{EK} = 63$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 48$ dB (A)
GI01-2 (GI 2)	tags $L_{EK} = 62$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB (A)
GI02 (GI 3)	tags $L_{EK} = 65$ dB (A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB (A)

- (2) 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, Abschnitt 5.
- (3) 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 Industriegebiet **GI** (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
- (4) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß der DIN 45691).
- (5) Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Hinweis Verkehrslärm: 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.

§ 9 Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen weder überbaut- oder unterbaut und auf- oder angeschüttet werden und sind von jeglicher Baumpflanzung freizuhalten.

§ 10 Dachformen, Dachneigungen

Im **GI** sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer für Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,20 m über OK natürliches Gelände zulässig und vollständig vor dem Zaun in Anlehnung an die Vorgaben zur Ortsrandeingrünung unter § 5 (4) zu begrünen.
- (2) Es sind ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur OK natürliches Gelände zulässig.

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Fassaden bzw. Dachrandverkleidungen anzubringen; dabei darf die Größe der Werbeanlagen je Fassadenseite 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Diese sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Zulässig sind freistehende Werbeanlagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Gesamthöhe von 4,0 m und einer maximalen Breite von 2,40 m.
- (3) Werbeanlagen über der Dachkante sowie blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 13 Artenschutz - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Grundsätzlich sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zulässig.
- (2) Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nur auf befestigte Flächen fällt; es darf keine Streuwirkung erzeugt werden. Insbesondere sind die Beleuchtung und der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.
- (3) Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten zu wählen.
- (4) Eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Hinweis: Auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) wird hingewiesen.

§ 14 Inkrafttreten

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Untere Breite XI“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Untere Breite III“, des Bebauungsplanes „Untere Breite IV“, des Bebauungsplanes „Untere Breite V“, des Bebauungsplanes „Untere Breite VII“ und des Bebauungsplanes „Untere Breite VIII“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Untere Breite XI“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraster | Holzbirne |
| - Salix caprea | Sal-Weid |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|----------------------|------------------|
| - Corylus avellana | Hasel |
| - Kornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnus lantana | Woll. Schneeball |
| - Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn |
| - Crataegus monogyna | Eingrieffliger Weißdorn |
| - Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| - Rosa glauca | Hecht-Rose |
| - Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rosa |

Extensive Dachbegrünung (exemplarisch)

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| - Dianthus plumarius | Federnelke |
| - Sedum floriferum | Fetthenne |
| - Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| - Sedum hybridum | "Immergrünchen" |
| - Mongolen-Sedum | „Weihenstephaner Gold“ |
| - Sedum Koeleria glauca | Schillergras |
| - Reflexum | Tripmadam |
| - Petrorhagia saxifraga | Steinnelke |
| - Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| - Saxifraga paniculata | Trauben-Steinbrech |
| - Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| - Saponaria ocymoides | Polsterseifenkraut |
| - Dianthus deltoides | Heidenelke |
| - Sempervivum-Hybriden | Dachwurz, Hauswurz |
| - Dianthus plumarius | Federnelke |
| - Thymus serpyllum | Kriechender Thymian |

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Verkehr und Erschließung

Die Regelungen in Art. 23 und 24 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes BayStrWG sind zu beachten. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Krumbach vorzunehmen. Das Plangebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße St 2025 von Abs. 530 Station 0,915 bis Abs. 530 Station 1,745 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.

6 Artenschutz – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Um die negativen Wirkungen von Lichtquellen zu minimieren, ist eine insektenfreundliche und nachhaltige Außenbeleuchtung vorzusehen. Auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) wird hingewiesen

7 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Lärm- und Schallschutz

Auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm) zum Bebauungsplan "Untere Breite XI", BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 30. August 2022 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Burtenbach, Rathausgäßchen 1, 89349 Burtenbach zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen

können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Staatsstraße 2025

Auf die von der Staatsstraße 2025 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.

8 Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Auf die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Untere Breite XI“, Marktgemeinde Burtenbach, Kling Consult GmbH, vom 24. Juni 2022 wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenverhältnisse gewährleistet ist. Nähere Konkretisierungen sind der gutachterlichen Stellungnahme in der Anlage zu entnehmen.

9 Produktenfernleitung Aalen-Unterpfaffenhofen

Die Produktenfernleitung Aalen-Unterpfaffenhofen, PI-Km 103,820- 105,000 (Pipeline Leipheim/Lechfeld) verläuft durch das Plangebiet, welche während Baumaßnahmen im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen ist. Die Pipeline hat einen Schutzstreifen von 6,0 m Breite (3,0 m beidseits der Rohrachse), der von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden 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 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, wird unter Vorlage der Planungsunterlagen beteiligt.

Folgende Sicherungsmaßnahmen sind nach Angabe der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft (FBG) bezüglich der Produktenfernleitung zu beachten:

- Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung (3 m beiderseits der Rohrachse) dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der FBG durchgeführt werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.
- Der dinglich gesicherte 10,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für behördlich vorgeschriebene Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.

- Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitung der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden.
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der FBG zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da ggf. größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Die Rechte an der Produktenfernleitung – dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen - müssen gewahrt bleiben.

10 Erdgas-Hochdruckleitung Mindeltal DN 150 DP 16

Die planzeichnerisch gekennzeichnete Erdgas-Hochdruckleitung Mindeltal DN 150 DP 16 weist beidseitig entlang der Trassenachse einen Schutzstreifen von 2,5 m auf. Die mit Leitungsrecht belegten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB dürfen weder über- oder unterbaut noch auf- oder angeschüttet werden. Gleichzeitig ist die Freihaltung von jeglichen Baumpflanzungen in diesen Bereichen zu beachten. Außerdem dürfen im Bereich des Schutzstreifens ohne Rücksprache mit der Schwaben Netz GmbH keine Tiefbauarbeiten oder Ähnliches durchgeführt werden. Da die Leitung jährlich begangen werden muss und für evtl. notwendige Reparaturarbeiten oder Wartungsarbeiten ist weiterhin auch die Zugänglichkeit zur Leitung zu gewährleisten.

11 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

12 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept

erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915, Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Untere Breite XI“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marktgemeinde Burtenbach, den

.....
Roland Kempfle
Erster Bürgermeister

(Siegel)