

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
**„Gewerbegebiet Bleiche II
1. Änderung und Erweiterung“**

Satzung Vorentwurf

Fassung vom 26.05.2025

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" des Marktes Burtenbach, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" des Marktes Burtenbach gilt die vom Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbb, 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 3 und GEb 4

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl GRZ, GEb 3 und GEb 4

0,8

3.2 Geschoßflächenzahl GFZ, **GEb 3 und GEb 4**

1,2

3.3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4. **Höhe der baulichen Anlagen**

3.4.1 **Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:**

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Oberkante des Fertigfußbodens im EG von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände anzunehmen.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist Oberkante das Gebäudes = OK Attika bzw. First.

3.5 **Gebäudehöhe (OK Attika bzw. Firsthöhe)**

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.

3.5.1 Gewerbegebiet GEb 3;

max. Gebäudehöhe: 18,0 m

3.5.1 Gewerbegebiet GEb 4

max. Gebäudehöhe: 11,0 m

§ 4 Bauweise

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Geb 4 und Geb 5, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

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).

§ 8

Flächen für Versorgungsanlagen

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

§ 9

Grünordnung und Ausgleichsflächen

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

9.2. **Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.**

Bäume (STU mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Obstsortenliste (Hochstämme):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten

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 (Höhe 60 – 100 cm einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

- 9.3.** Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

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

Die in der, gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche 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.

- 9.4.** **Ausgleichsregelung**
Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich	5.310,0 m²
--	------------------------------

Zudem wurde die bei dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ festgesetzte Ausgleichsfläche von vom Vorbesitzer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH nicht erstellt. Der jetzige Eigentümer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH erklärte sich im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags mit dem Markt Burtenbach bereit, die noch nicht erstellte Ausgleichsfläche zu übernehmen und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan mit herzustellen.

erforderliche Ausgleichsfläche aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“	2.401,0 m²
---	------------------------------

somit erforderlich

Ausgleichsfläche gesamt erforderlich	7.711,0 m²
---	------------------------------

Die Ausgleichsfläche **von 7.711,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht.

Ausgleichsfläche:

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				7.711,0 m²
Ausgleichsfläche				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare
Fl. Nr. 2927	Burtenbach	5.745 m ²	1,0	5.745 m ²
Fl. Nr. 3028	Burtenbach	3.290 m ²	1,0	3.290 m ²
Ausgleichsfläche gesamt				9.030,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche				7.711,0 m²
Überkompensation				1.319,0 m ²

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.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 7.711,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Uferstreifen auf der Grundlage des Gewässerentwicklungskonzeptes der Gemeinde entwickelt werden.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

7.711,0 m²

Die **Ausgleichsfläche A1** wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von Feuchtmulden zu entwickeln.

Die **Ausgleichsfläche A2** wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen zu entwickeln.

§ 10

Entsorgung Niederschlagswasser

Aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich.

Um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, sind für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung entsprechende Rückhaltebecken mit Rückhaltefunktion zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem (Mischwasserkanal) zu errichten. Die Rückhaltebecken werden vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Zisternen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine ungedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11) verwiesen.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" Markt Burtenbach überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II" Markt Burtenbach im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" Markt Burtenbach außer Kraft.

Hinweise/ Empfehlungen

Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

6 Zusammenfassung und Fazit (Auszug aus dem Gutachten)

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche III“ [1] und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen. Hierbei soll die bestehende Fläche GEb 3 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II“ [2] um die Flurstücke mit den Flurnummern 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsplangebietem ermittelt werden und daraufhin Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt werden, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten (bestehende und geplante Wohnbebauung) die Orientierungswerte nach DIN 18005 [3], [4] bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5] eingehalten werden.

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Marktgemeinde Burtenbach (Rathausgässchen 1, 89349 Burtenbach) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können evtl. auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Metalldächer

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

Erschließungsanlagen unterirdische Verlegung

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

Der bereitgestellte Vordruck mit den entsprechenden Strukturdaten ist an die Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23 zu übersenden.

Bodendenkmal - Denkmalliste E-2007-57256-1

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 3102 und 3105 befindet sich eine Denkmalverdachtsfläche.

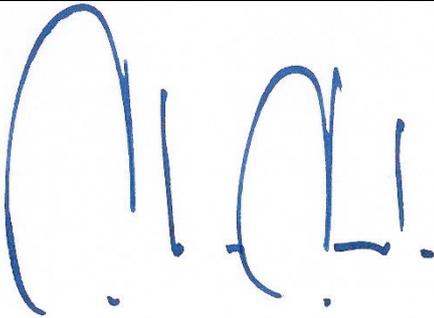
Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Auf die Ausführungen der Begründung unter 3.4 Bodendenkmalpflege wird verwiesen

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit bis zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 26.05.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom bis beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats 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, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

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

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister