



Projekt-Nr. 4613-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“

Stadt Burgau



Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Änderungen/Ergänzungen zum Entwurf in der Fassung vom
28. Februar 2023 sind gelb hinterlegt

Entwurf i. d. F. vom 24. Oktober 2023



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, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Verkehrsflächen	5
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	5
7	Grünordnung	6
8	Boden- und Grundwasserschutz	7
9	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	7
10	Gestaltungsfestsetzungen	8
11	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
12	Inkrafttreten	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	11
3	Niederschlagswasser	11
4	Grundwasserschutz	13
5	Verkehr und Erschließung	13
6	Wärmepumpen-Systeme	14
7	Artenschutz	14
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	15

Präambel

Die Stadt Burgau, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund

- des § 2, des § 9, des § 10, des § 12 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,
- und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung,

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ gilt die ausgearbeitete Bauungsplanzeichnung 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 24. Oktober 2023 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) in der Fassung vom 4. September 2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“, Stadt Burgau bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 24. Oktober 2023 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“, Stadt Burgau bei.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“, Stadt Burgau wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A, Teil B und Teil D). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete räumliche Geltungsbereich dient ausschließlich der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen.

Zulässig sind:

- 1.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume
- 1.2 Räume für Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Optiker oder Versicherungsagentur mit jeweils untergeordneten Funktionsräumen
- 1.3 Räume für rechtlich selbständige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Bäcker oder Textilhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- 1.4 Räume für Gastronomiebetriebe wie z.B. ein Tagescafé und flächenmäßig untergeordnete Verkaufsflächen für Lebensmittel wie z.B. Backwaren
- 1.5 Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- 1.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 1.7 Sonstige für den Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur, Nebenanlagen, Technikräume, Sanitärräume, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Zufahrten und sonstige Verkehrsflächen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 2.1 Für den planzeichnerisch gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird eine maximale Grundfläche (GR) von 1.050 m² als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
 - 2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) **bei flachgeneigten Dächern (FD) des Hauptgebäudes ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut bzw. der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.**
 - 2.2.2 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit 454,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf um max. 0,10 m unter- oder überschritten werden.
 - 2.2.3 Die maximale Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes wird mit 15,50 m festgesetzt.
- 2.3 Es sind maximal fünf Vollgeschosse (V) für das Hauptgebäude zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für das Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.1.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis maximal 2,00 m durch einzelne Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen überschritten werden.

3.2 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Hinweis: Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Stadt Burgau ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, Einfriedungen oder Ähnlichen ständig freigehalten werden.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung) der Stadt Burgau ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

6.1 Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

6.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

6.3 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück z. B. durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalte-teiche, Regenwasserzisternen, etc. vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Private Grundstücksflächen (räumlicher Geltungsbereich)

7.1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der Standort der Pflanzung ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1.

7.1.2 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1 zu pflanzen. Der Standort der Pflanzung ist nicht verbindlich. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume gemäß Ziff. 7.1.1 sind anrechenbar.

7.1.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (z. B. Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

7.1.4 Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m² sind nicht zulässig.

7.2 Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise unter Ziff. 1 zu pflanzen.

7.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

7.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

- 7.3.2 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. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8 Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

Private Abstell-, Hof-, Stellplatz-, Verkehrs- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.

9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 9.1 V 1: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie z. B. Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.
- 9.2 V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. 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) durch z. B. die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K). (Nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt, sind zu verwenden.
- 9.3 V 3: Ökologische Baubegleitung bei Gebäudearbeiten (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen von Gebäuden bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern, Fledermausquartiere). Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 9.4 V 4: Der Abriss von Gebäuden, die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit und in der Winterruhezeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.

10 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachform und Dachneigung für das Hauptgebäude

Zulässig sind ausschließlich flachgeneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 20°.

10.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z. B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,40 m zulässig.

10.3.2 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

10.3.3 Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

10.4 Werbeanlagen

10.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

10.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. die maximale Wandhöhe (WH) nicht überschreiten.

10.4.3 Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

10.4.4 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

11 Vorhaben- und Erschließungsplan

Es sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), zulässig.

12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ sowie die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ 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) 14-16 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) 14-16 cm

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

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| - 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 | Zweigrifflicher Weißdorn |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| - Rosa glauca | Hecht-Rose |
| - Rosa pimpinellifolia | Bibernell-Rosa |

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im näheren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Vorsorglich 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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.4 Hochwasser

Bei extremen Hochwasserereignissen können Überflutungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird empfohlen.

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

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Staatsstraße St 2510 (Augsburger Straße) besteht in einem Abstand bis 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Staatsstraße dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG hingewiesen. Die Bauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

5.1 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Staatsstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter [...], jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5.2 Unterschreitung der Bauverbotszone aufgrund der innerörtlichen Lage

Die Bauverbotszone wird im innerstädtischen Bereich entlang der Augsburger Straße (Staatsstraße) unterschritten. Maßgeblich ist die in der Planzeichnung nachrichtlich hinterlegte Unterschreitung der Bauverbotszone (innerstädtisch) mit einem 7 m Abstand (zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße). Es ist zu beachten, dass beim Ausfahren vom Grundstück auf die Staatsstraße St 2510 die Sichtfelder gemäß der RASSt eingehalten werden. Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RASSt 06 mit der Schenkellänge $L = 70$ m in Achse der Straße und einem 3 m - Abstand vom Fahrbahnrand) an der Zufahrt in die Staatsstraße 2510 sind von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen und Zäunen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 0,80 m Höhe erheben.

5.3 Verkehrslärm

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Artenschutz

Durch die verpflichtende Umsetzung der aufgeführten Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen sind weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Durch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten.

8 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Burgau, den

.....
Martin Brenner, Erster Bürgermeister

(Siegel)