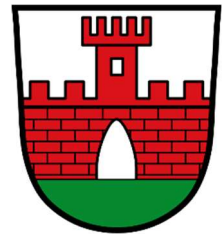

MARKT BURGHEIM



Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

BEBAUUNGSPLAN „GE Burgheim West II“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Hinweis: Änderungen zur Vorentwurfsfassung vom 29.04.2020 sind farblich hervorgehoben.

Auftraggeber: Markt Burgheim

Fassung vom 28.07.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19017
Bearbeitung: MT

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten	8
§ 6 Ver- und Entsorgung	8
§ 7 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche.....	9
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 9 Bodenschutz und Grünordnung	9
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	12
§ 11 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie	15
§ 12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	15
§ 13 Immissionsschutz	17
§ 14 Inkrafttreten	18
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	19
2. Niederschlagswasser	20
3. Immissionsschutz	21
4. Wärmepumpen-Systeme.....	22
5. Denkmalschutz.....	22
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	22
7. Abstände Bepflanzungen.....	24
8. Überwachung	24
9. Bußgeldvorschrift	25
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	26

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Burgheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „GE Burgheim West II“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2021 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.07.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 28.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „GE Burgheim West II“ (LA20-134-G01-01) der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH i. d. F. v. 07.05.2020.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Hermann Stickroth, i. d. F. v. 20.07.2021

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von,
 - Güterverkehrsbetrieben
 - Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die auch an letzte Verbraucher verkaufen,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme eines Werkverkaufs (Verkauf von am Standort hergestellten Produkten) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² pro Betriebsstätte,
 - b) Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracke und ähnlich wirkende Lagerflächen – Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen für zulässige Betriebe bleiben davon unberührt,
 - c) Tankstellen,
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
 - e) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - g) Vergnügungsstätten,
 - h) Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt,
 - i) Hotels und ähnliche Nutzungen mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen nachts (z.B. Boardinghäuser, Übernachtungsräume von Einsatzpersonal),
 - j) Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ)

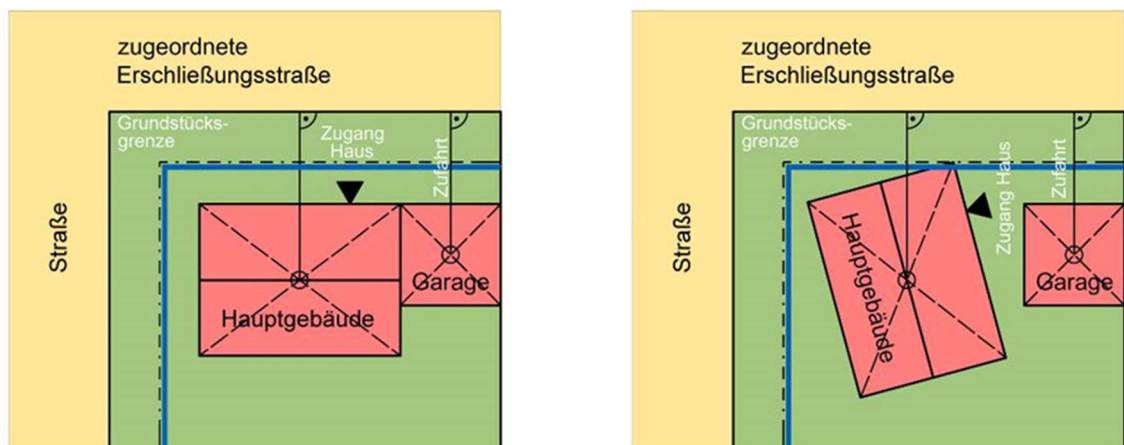
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es ist eine GRZ von max. 0,8 zulässig.
2. Es ist eine GFZ von max. 2,0 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Es sind Gebäude mit einer max. Gesamthöhe (GH) von 12,0 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Gebäudes, gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG darf um max. +/- 0,5 m von der OK Fahrbahndecke (FBD) der zugeordneten Erschließungsstraße abweichen, gemessen senkrecht von der Gebäudemitte zur Erschließungsstraße.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei flachen und flachgeneigten Dächern ist für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante der Attika maßgebend.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, 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.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

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.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Mit Ausnahme von Stellplätzen und Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine baulichen Anlagen zulässig; auch nicht Garagen (einschl. Carports) i. S. d. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° - 26°. Versetzte Pultdächer sind ebenfalls zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Dachflächen bzw. Überdachungen ab 30 m² Fläche, sind zu mind. 2/3 extensiv oder intensiv und einer Mindestsubstrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.
2. Fassaden sind zu mind. 1/3 mit Holz zu verkleiden und/ oder alternativ zu mind. 1/3 mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen (vgl. § 9 (5) 7). Holzflächen sind dabei in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten oder unbehandelt zu belassen.
3. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind durch einen Versatz der Außenwände im Grundriss von mind. 3,0 m und/ oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe von mind. 2,0 m zu gliedern.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind sockellos bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Zwischen Zaun Unterkante und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 15 cm freizuhalten.
2. Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzaun auszubilden. Holz ist ebenfalls zulässig. Durchgehend flächenhafte bzw. geschlossene Einfriedungen (z. Bsp. Steingabionen, Betonmauern, Mattenzäune), sind nicht zulässig.

(4) Werbeanlagen

Hinweis: Hinsichtlich Lichtimmissionen wird auf die „Nr. 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung“ der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (Stand 08.10.2012) hingewiesen.

1. Werbeanlagen sind vorrangig an Gebäudefassaden anzubringen. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 10 % der jeweiligen Fassade einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
2. Freistehende Werbeanlagen
Zulässig sind:
 - a) max. eine freistehende Werbeanlage, wie z. B. ein Pylon, mit einer Höhe von maximal 3,0 m.
 - b) max. drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von maximal 12,0 m.
 - c) Bezugspunkt ist die OK Fahrbahndecke (FBD) der zugeordneten Erschließungsstraße (vgl. § 2 (2) 1)).
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
4. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

§ 5 VERKEHRSFLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Grundstückszufahrten dürfen nur über die in der Planzeichnung als Straße B gekennzeichnete Straße erfolgen. Grundstückszufahrten über die privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

~~(1)~~(2) Pro angefangene 50 m Grundstückslänge ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 8 m zulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB

(1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (z. Bsp. durch Versickerungsmulden, naturnah gestaltete Rückhalteteiche, Rigolen oder Sickerrohre) oder über ober- oder unterirdische Speicherbehälter (z. Bsp. Zisternen) zur späteren Verwertung (z. Bsp. Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) zu speichern.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 7 MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Das gemäß Planzeichnung eingetragene Geh-, Wege- und Leitungsrecht dient den geplanten öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem öffentlichen Geh- und Radverkehr.
- (2) Die im Lageplan dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungstrassen dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt oder bebaut werden und müssen für den Besten jederzeit zugänglich sein.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.
- (2) Stützmauern und Böschungen
Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,35 m zu überwinden

§ 9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig oder linienförmig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Versickerungsmulden, Rigolen, Regenwasserzisternen) (vgl. § 6 (2) 2).
- (2) Versiegelung (Stellplätze, Feuerwehrezufahrten)
 1. Stellplätze sind sickerfähig auszuführen (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine).
 2. Gesonderte Feuerwehrezufahrten und -umfahrten sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen. Eine dauerhafte Versiegelung durch z. Bsp. Asphalt ist dabei nicht zulässig.

(3) Öffentliche Grünfläche

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege zulässig, sofern sie eine Breite von 3,00 m sowie eine anteilige Fläche von 50% nicht überschreiten.
2. Auf mind. 2/3 der Fläche ist eine blütenreiche Wiesenfläche mit einer mehrjährigen Saatgutmischung anzulegen (z. Bsp. „Mischung Blühende Landschaft“ - erzeugt von Rieger-Hofmann). Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.

Pflege: Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

(4) Öffentlicher Straßenraum

1. Innerhalb der Wendeanlage ist gemäß Planzeichnung ein Solitärbaum der I. Wuchsklasse der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.

Artenliste Solitärbaum:

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

– <i>Quercus petraea</i> (Klimabaum)	Trauben-Eiche
– <i>Quercus coccinea</i>	Scharlach-Eiche
– <i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
– <i>Acer platanoides i.S.</i>	Spitzahorn
– <i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhl. Esche
– <i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

2. Bei der Baumpflanzung muss die offene, oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene, Fläche mindestens 15 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 25 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.

3. Pflanzqualität: Hochstamm 4x verpflanzt, mind. StU 20-25 cm

4. Verkehrsgrünflächen:

Die Verkehrsgrünflächen sind als Wiesenflächen oder anderweitig gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Werden sie als Stellplätze ausgebildet, sind diese mit wasser-durchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(5) Private Grundstücksflächen (Gewerbegebiet)

1. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze oder Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und naturnah zu gestalten. Schotter- bzw. Steingärten sind nicht zulässig.

2. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche-Gewerbefläche ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 9 (5) 5 zu pflanzen. Die nach § 10 (2) zu pflanzenden Bäume dürfen dabei nicht angerechnet werden, die nach § 9 (5) 3 dürfen angerechnet werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

3. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Pflanzqualität nach § 9 (5) 5 zu pflanzen. Die nach § 9 (5) 2 zu pflanzenden Bäume dürfen dabei angerechnet werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenlisten unter Ziffer 1 der „Textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

4. Entlang der Straße B sind im Abstand von maximal 4 m zur Straßenbegrenzungslinie alle 15 m ein Laubbaum II. Ordnung entsprechend der Pflanzqualität nach § 9 (5) 5 zu pflanzen.

5. Folgende Pflanzqualitäten für die Pflanzungen nach den Nrn. 2-4 sind zu pflanzen:

a) Pflanzqualität (Obstbäume): Halbstamm, 3 x verpflanzt, mind. StU 10-12 cm

b) Pflanzqualität (Laubbäume): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mind. StU 14-16 cm

- 4.6. Die Pflanzung von Koniferen sowie Formhecken an Grundstücksgrenzen und innerhalb der privaten Grünflächen ist nicht zulässig.

- 5.7. Fassadenbegrünung

Für die Fassadenbegrünung können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden. Die Fassadenbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und gemäß nachfolgender Artenliste zu begrünen.

Artenliste: Kletterpflanzen

(Pflanzennamen bot. / dt.)

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| – <i>Clematis paniculata</i> | Herbst-Waldrebe |
| – <i>Clematis vitalb</i> | Waldrebe |
| – <i>Humulus lupulus</i> | Hopfen |
| – <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletterhortensie |
| – <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | Wilder Wein |
| – <i>Polygonum aubertii</i> | Knöterich |

Artenliste: Spaliergehölze

Pflanzenqualität: Spalier-Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm
(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Malus „Evereste“* Zier-Apfel

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

- (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten, zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, zu erfolgen.
 2. Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 5.5977.519 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes sowie auf externen Flächen auf den Flurnummern 3076 (8.378 m²) sowie 2506 (2.566 m²), Gemarkung Burgheim.
1. Es dürfen nur gebietseigene Gehölze und Saaten verwendet werden.
 2. Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.
 3. Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
 4. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
 5. Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.6. Ausgleichsfläche 1 (A1) (intern):

Lage: südlich, westlich und nördlich des Plangebietes, Größe: A1 Gesamt: 3253,03.384,5 m² (ohne Stellplätze/Teilflächen der privaten Grünflächen: Süd 3 m, West 4 m, Nord 5 m als Ausgleichsflächenanrechnung: 1.372 m²)

- a) **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer blütenreichen offenen Wiese mit Obstbäumen und Biotopbausteinen (gem. § 10 (3) der Textlichen Festsetzungen)
- b) Herstellungsmaßnahmen:
- Anlage einer **blütenreichen Wiesenfläche:** Mischungsverhältnis min. 50 % Blumen/ Kräuter und max. 50 % Gräser. (z. Bsp. „Mischung Blühende Landschaft“ - erzeugt von Rieger-Hofmann). Auf mind. 2/3 der Fläche ist eine blütenreiche Wiesenfläche anzulegen. Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
 - Pflanzung von **Baumgruppen.** Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. nachfolgender Artenliste „Bäume“ zu pflanzen. Von den zu pflanzenden Bäumen sind zwei Drittel Obstbäume zu pflanzen.

Artenliste Bäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Pflanzennamen bot. / dt.)

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanooides</i> ,Cleveland‘	Spitzahorn ,Cleveland‘
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i> ,Greenspire‘	Winter-Linde ,Greenspire‘
<i>Tilia cordata</i> ,Rancho‘	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ,Szeleste‘	Ungarische Silber-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

(Wild-) Obstbäume

<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i> ,Brouwers‘	Schwed. Mehlbeere ,Brouwers‘
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Amelanchier rotundifolia (ovalis)</i>	Felsenbirne (Echte/ gemeine Felsen- birne)

Ergänzend hierzu können im Bereich der Ausgleichsfläche A1 heimische **Sträucher** gem. nachfolgender Artenliste „Sträucher“ gepflanzt werden. Eine geschlossene Eingrünung ist dabei jedoch zu vermeiden.

Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen *bot.* / dt.)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus europaea</i>	Eur. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

- c) **Entwicklungspflege:** Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr im Wechsel zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- d) Innerhalb der Grünfläche sind Wege zulässig, sofern sie eine Breite von 3,5 m sowie eine anteilige Fläche von $\frac{1}{4}$ nicht überschreiten. Sie sind zudem mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.
- e) Innerhalb der gemäß Planzeichnung mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen keine Baum- oder Strauchpflanzungen erfolgen.
- f) Innerhalb der gemäß Planzeichnung dargestellten Fläche sind Stellplätze zulässig. Sie dürfen einen Gesamtanteil von $\frac{2}{3}$ der hierfür vorgesehenen Fläche nicht überschreiten und sind mit sickerfähigen Belägen zu errichten (vgl. § 9 (2) 1 der Textlichen Festsetzungen).

7. Ausgleichsfläche 2 (extern):

Der restliche naturschutzfachliche Ausgleich von 6.147 m² findet auf den Flurnummern 3076 (8.378 m²) sowie 2506 (2.566 m²) (Gemarkung Burgheim) in Kombination mit dem artenschutzrechtlichen Ausgleich statt.

a) **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen

b) **Herstellungsmaßnahmen:** entsprechend § 12 (3)

c) **Entwicklungspflege:** entsprechend § 12 (3)

2. ~~Ausgleichsfläche 2 (A2.1; A2.2; A2.3):~~

~~Größe: A2: 2.593,5 m² (davon A2.1: 1.255 m²; A2.2: 1.105 m²; A2.3: 234 m²)~~

~~a) **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung mit Klima- und Biodiversitätsmehrwert.~~

~~b) Herstellungsmaßnahmen:~~

~~— A2.1 und A2.2: Herstellung eines extensiven Klima-Gründachs (z. Bsp. ZinCo „Klima-Gründach“). Detaillierte Herstellungsmaßnahmen sowie Anforderungen werden noch ergänzt.~~

~~— A2.3: Herstellung eines Biodiversitätsgründachs (z. Bsp. ZinCo „Biodiversitätsdach“). Detaillierte Herstellungsmaßnahmen sowie Anforderungen werden noch ergänzt.~~

~~c) Entwicklungspflege: Ist noch abzustimmen.~~

(2)(3) Biotopbausteine

Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine sind als Totholzhaufen (BS1), Lesesteinhaufen (BS2) und Feuchtmulden (BS3) anzulegen. Standorte können abweichen.

Die Feuchtmulde ist mit einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,6 m und einer Größe von mind. 15 m² anzulegen. Das bei der Geländemodellierung überschüssige Erdreich darf auf der Fläche verbleiben, sofern dadurch keine die Mulden beschattenden Hügel entstehen. Im Bereich der Bodenarbeiten ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen.

§ 11 BAULICHE MAßNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN INSBESONDERE FÜR SOLARENERGIE

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB

Mindestens 50 Prozent der Dachflächen sind mit Solaranlagen auszustatten.

§ 12 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

(1) Für Straßen- und Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

(+)(2) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, oder aber nach Ernte bzw. Feldbestellung. Alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

2. In den Feldlerchen-Ausgleichsflächen gem. § 12 (3) 1 darf keine Bearbeitung im Zeitraum vom 15.03. bis 15.07. erfolgen.

(3) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durchzuführen:

1. Feldlerche: Alternativ (variable) Lerchenfenster oder feste Fläche

a) Lerchenfenster: für 2 Brutpaare: 20 Lerchenfenster und 0,4 ha Blüh- und Brachestreifen

Lerchenfenster

- Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, Anlage durch kurzes Aussetzen der Getreide-Einsaat, nicht durch Herbizideinsatz und nicht in benutzten Fahrgassen
- Anzahl 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils 20 m² (benötigt werden jährlich also mind. 5 ha geeignete Fläche, bei Umsetzung durch Dritten etwa als PIK-Maßnahme)
- Düngereinsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung
- mind. 25 m Abstand zum Feldrand, Abstand zu Vertikalstrukturen (Einzelbäume > 50 m, Baumreihen/Feldgehölze > 120 m, geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m, Mittel-/Hochspannungsfreileitungen > 100 m) u. Straßen (> 100 m, bei mittleren und hohen bei Verkehrsbelastungen gestaffelte Abstände bis 500 m)
- jährliche Rotation möglich

Blühstreifen

- Blühstreifen aus niederwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegründenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen), Verhältnis ca. 50:50
- Streifenbreite je mindestens 10 m
- kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttyp. Segetalvegetation
- reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen mind. 2 Jahre auf derselben Fläche (in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung), bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung

b) Feste (oder rotierende) Fläche: 1 ha Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen für 2 Brutpaare, alternativ in Teilflächen von mindestens 0,2 ha, mindestens 10 m breit:

- lückige Aussaat, Erhalt von offenen Bodenstellen, Brache : Blühstreifen im Verhältnis ca. 50 : 50
- kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung
- spätestens alle 3 Jahre wechselnd oder bearbeitet und neu eingesät. Saatgut
- Abstand- und Lageanforderungen wie Lerchenfenster (§ 12 (3) 1. a).

2. Rebhuhn: Extensiver Acker/Ackerbrache von 1 ha (je etwa 50%); Rotation möglich
- a) Extensiver Getreideanbau mit Getreidestoppeln auf max. 0,5 ha, mind. 15m breit, mind. 100m lang:
- doppelter Saatreihenabstand und Stehenlassen der Getreidestoppeln bis Neubestellung
 - keine Düngung, keine PSM, keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 31.7. des Jahres, keine Zwischensaat, Verzicht auf Kalkung
- b) Ackerbrache (Schwarzbrache) auf mind. 1 ha, mit lückiger Vegetationsstruktur und Erhaltung von Rohbodenstellen, mind. 15m breit, mind. 100m lang:
- Umbruch der Brachen im zweijährigen Turnus im Frühjahr vor dem 15.3., der Zeitpunkt der Bearbeitung ist hinsichtlich des Aufkommens von aggressiven „Unkräutern“ (Disteln) zu optimieren
 - keine Zwischensaat, keine Düngung, keine PSM
3. Der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt in Kombination mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich auf den Grundstücken mit den Flurnummern 3076 (8.378 m²) sowie 2506 (2.566 m²), Gemarkung Burgheim.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
GE	tags $L_{EK} = 61$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 46$ dB(A)	Flächengröße = 13662 m 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.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbefläche gekennzeichnete Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

§ 14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „GE Burgheim West II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

1.1 Artenliste Laubbäume

Bäume I. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| – <i>Quercus petraea</i> (Klimabaum) | Trauben-Eiche |
| – <i>Quercus coccinea</i> | Scharlach-Eiche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| – <i>Acer platanoides i. S.</i> | Spitzahorn |
| – <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnl. Esche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Bäume II. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Amelanchier arborea</i> | Schnee-Felsenbirne |
| – <i>Amelanchier lamarckiae</i> | Kupfer-Felsenbirne |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ | Winter-Linde „Greenspire“ |
| – <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde |
| – <i>Tilia tomentosa</i> | Silber-Linde |

Bäume III. Ordnung

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.

1.2 Artenliste Obstbäume

Mindest-Pflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm (Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

1.3 Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| – <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| – <i>Kornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter-Hartriegel |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 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.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können beim Markt Burgheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.3 Eisenbahnverkehr

Auf die vom gewöhnlichen Eisenbahnverkehr der Strecke 5381 Ingolstadt Hbf — Neuoffingen ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.

4. 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.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Siedlung und Körpergräber des frühen Mittelalters" mit der Aktennummer D-1-7232-0279.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell 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.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben

des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15.Juni 2005 zwingend zu beachten.

6.2 Bodenbelastungen

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) gem. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt vom 27.05.2020 (Az. 2-4622-ND-7421/2020) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg- Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Des Weiteren sind im Anschluss die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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.

7. ABSTÄNDE BEPFLANZUNGEN

Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind insbesondere die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken laut AGBGB Art. 48 (1) einzuhalten.

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden.

8. ÜBERWACHUNG

Der Markt Burgheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind dabei auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB), oder artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen. Nach einer Dauer von 3 Jahren (ab Herstellung) ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Der Naturschutzbehörde ist das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis zu geben.

~~Die Marktgemeinde Burgheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.~~

9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

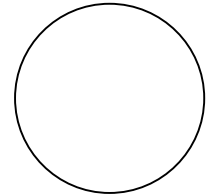
Ausgefertigt

Markt Burgheim

Burgheim, den

.....

Michael Böhm, 1. Bürgermeister



(Siegel)

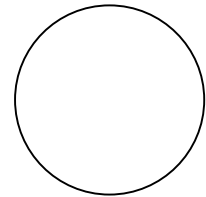
Inkrafttreten

Markt Burgheim

Burgheim, den

.....

Michael Böhm, 1. Bürgermeister



(Siegel)