
GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM



Landkreis Donau-Ries

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Hinweis: Änderungen gegenüber der Fassung vom 01.08.2024 sind blau und rot markiert.

Fassung vom 12.11.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 21142

Bearbeitung: TM, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Ver- und Entsorgung	7
§ 5 Grünordnung	7
§ 6 Klimaschutz	11
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	11
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	11
§ 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
§ 11 Immissionsschutz	13
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen	14
§ 13 Inkrafttreten	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Bepflanzung Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen	16
2. Wasserwirtschaft	16
3. hinweise durch das Eisenbahn Bundesamt	20
4. Immissionsschutz	21
5. Denkmalschutz	21
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	22
7. Überwachung	23
8. Bußgeldvorschrift	23
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	24

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund der §§ 2, 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, des 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.11.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2024 mit:

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

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 12.11.2024
- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 8. Änderung zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet an der B2 - II" der Gemeinde Asbach-Bäumenheim (LA24-255-G01-T01-01) i. d. F. v. 07.11.2024
- Berechnung der Gewerbelärmimmissionen der geplanten Nutzungen im Sondergebiet 1 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr – Bebauungsplanverfahren zur 8. Änderung zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet an der B2 - II" der Gemeinde Asbach-Bäumenheim (LA24-255-G01-T02-01) i. d. F. v. 21.11.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ in Asbach-Bäumenheim: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 19.04.2023, aktualisiert am 05.09.2024

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

1. Die in der Planzeichnung mit SO festgesetzten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2. SO 1

Innerhalb des SO 1 wird die Zweckbestimmung private Stellplätze und Parkdeck festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) mit Photovoltaikanlagen überdachte ebenerdige Stellplätze für Pkw
- b) ein Parkdeck

3. SO 2

Innerhalb des SO 2 wird die Zweckbestimmung Heizzentrale Nahwärmeversorgung festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

4. SO 3

Innerhalb des SO 3 wird die Zweckbestimmung Versorgungsanlagen festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- b) Anlagen und zweckdienliche unterirdische Bauwerke und oberirdische Gebäude zur kommunalen Trinkwasserversorgung

- (2) Fläche für den Gemeinbedarf
1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung Feuerwehr / Feuerwache festgesetzt.
 2. Zulässig sind alle Anlagen und Infrastrukturen, die dem oben angeführten Zweck des Gemeinbedarfs dienen.
- (3) Innerhalb der mit SO und als Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind die für die oben aufgeführten Zulässigkeiten notwendigen Erschließungsflächen zulässig.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksfläche (GR)

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. SO 1
Es ist eine GR von max. 10.435 m² zulässig.
2. SO 2
Es ist eine GR von max. 2.464 m² zulässig.
3. SO 3
Es ist eine GR von max. 3.757 m² zulässig.
4. Fläche für den Gemeinbedarf
Es ist eine GR von max. 5.237 m² zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. SO 1
 - a) Ein Parkdeck darf eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12 m nicht überschreiten.
 - b) Unterer Bezugspunkt ist der Erdgeschossfertigfußboden (EG FFB). Die EG FFB darf um + / - 30 cm von 405,60 m ü. NHN abweichen.
2. SO 2
 - a) Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von 9,0 m nicht überschreiten.
 - b) Technische Speicheranlagen und betriebsnotwendige Abluftanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von ~~14~~18,00 m nicht überschreiten.
 - c) Unterer Bezugspunkt ist der Erdgeschossfertigfußboden (EG FFB). Die EG FFB darf um + / - 30 cm von 405,60 m ü. NHN abweichen.

3. SO 3
 - a) Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von 9,0 m nicht überschreiten.
 - b) Technische Speicheranlagen und betriebsnotwendige Abluftanlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von ~~14~~18,00 m nicht überschreiten.
 - c) Bauliche Anlagen für die Wasserversorgung von Asbach-Bäumenheim (Bsp.: Wasserwerk) dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von 14,00 m nicht überschreiten.
 - d) Unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen ist die Oberkante Erdgeschossbodenplatte (OK EGB). Die OK EGB darf um + / - 50 cm von 407,70 m ü. NHN abweichen.
4. Fläche für den Gemeinbedarf
 - a) Für Hauptgebäude (Feuerwehr) gilt eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m.
 - b) Besondere Infrastrukturteile wie zum Beispiel Schlauchturm dürfen die festgesetzte Gesamthöhe von 12,00 m überschreiten.
 - c) Unterer Bezugspunkt ist der Erdgeschossfertigfußboden (EG FFB). Die EG FFB darf um + / - 50 cm von 405,80 m ü. NHN abweichen.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

In den Baugebieten (SO 1, SO2, SO 3) gilt die offene Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen eine Länge von 50,00 m überschreiten dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO, ~~in der jeweils geltenden Fassung~~ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 2024; davon ausgenommen wird folgendes festgesetzt:

Für die Abstandsflächenregelung in den mit SO 2 und SO 3 festgesetzten Bereichen wird abweichend von § 3 Abs. 3 Nr. 1 festgesetzt, dass eine gegenseitige

Überdeckung der Abstandsflächen von betriebszugehörigen Anlagen sowie des Wasserwerkes zulässig ist.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die kommunale Abwasserentsorgung ist nicht zulässig.
2. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und schadlos zur Versickerung zu bringen. Fahr- und Stellplatzflächen sind mit angrenzenden Versickerungsflächen, Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone, herzustellen.
3. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, Versickerungsmulden etc.) vorzusehen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen

Für alle Pflanzungen ist die Artenliste unter § 5 Abs. 5 entsprechend anzuwenden. Ausnahme ist der gem. § 5 Abs. 2 a) festgesetzte artgleiche Ersatz von ausgefallener Vegetation.

1. Straßenbegleitgrün

Zulässig ist die Bepflanzung mit standortgerechten Hochstammbäumen. Bauliche Anlagen und Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.

2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen

- a) Die vorhandene Vegetation in den gem. Planzeichnung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Bereichen ist im Bestand zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall ist

die Vegetation spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

- b) In den Bereichen der Ausgleichsmaßnahmen sind die gem. Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort der festgesetzten Pflanzungen darf von der Planzeichnung um 3,0 m abweichen.
- c) In den Bereichen der Ausgleichsmaßnahmen sind bauliche Eingriffe jeglicher Art ausgeschlossen.
- d) Großgehölze sind nach Erreichen des Endwuchses ca. alle 15 Jahre auf Stock zu setzen.
- e) In den Bereichen der Ausgleichsfläche außerhalb von Gehölzstrukturen ist eine extensive Wiese mit insektenfreundlicher Ansaat zu pflanzen. Während der Auslagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein. Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

(2) Private Grünflächen und private Grundstücksflächen

- 1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 2. Ausgenommen hiervon sind die privaten Grünflächen westlich von SO 1. Diese dürfen nicht mit Großgehölzen (Bäume) ausgestaltet werden. Diese sind als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenflächen, Stauden- oder Strauchgehölzpflanzungen) zu begrünen.

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

- 1. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind laut Planzeichnung zu pflanzen und zu erhalten. Gerodete Bäume sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen, der Standort der zu pflanzenden Bäume darf von der Planzeichnung um 3 m abweichen.
- 2. Die gem. Planzeichnung zu pflanzenden Bäume gem. § 5 Abs. 1 Nr. 2 dürfen als Ersatz für gerodete Bäume angerechnet werden.
- 3. Öffentliche Grünflächen abseits und zwischen von zu pflanzenden oder zu erhaltenden Gehölzen sind mit einer extensiven Wiese zu bepflanzen.

(4) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.
2. Großgehölze sind nach Erreichen des Endwuchses ca. alle 15 Jahre auf Stock zu setzen.
3. Bei Ausfall ist die Vegetation spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.

(5) Fassadenbegrünung

Gem. § 12 Abs. 1 sind die Fassadenflächen eines Parkdecks / Parkhauses mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Für Fassadenbegrünung können architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden. Hierzu ist pro angefangene 10 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer Pflanzbreite von mind. 2 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und gemäß nachfolgender Mindestpflanzenqualitäten zu begrünen.

(6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

(7) Für die Erschließung des mit SO 2 (HKW) festgesetzten Bereichs gem. Planzeichnung ist eine Ein- und Ausfahrt mit max. 6,50 m durch die Grünfläche zulässig.

(8) 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:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|----------------|
| – <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn) |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Berg-Ahorn) |
| – <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche) |
| – <i>Tilia cordata</i> | (Winter-Linde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Juglans regia, in Sorten* (Walnuss)
- *Malus sylvestris, in Sorten* (Apfel)
- *Prunus avium, in Sorten* (Kirsche)
- *Pyrus communis, in Sorten* (Birne)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Amelanchier Rotundifolia* (gewöhnliche Felsenbirne)

Kletterpflanzen

- *Clematis paniculata* Herbst-Waldrebe
- *Clematis vitalba* Waldrebe
- *Hedera helix* Gemeiner Efeu
- *Humulus lupulus* Hopfen
- *Hydrangea petiolaris* Kletterhortensie
- *Parthenocissus tricuspidata* Wilder Wein
- *Polygonum aubertii* Knöterich

Spaliergehölze

Pflanzenqualität: Spalier-Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

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

§ 6 KLIMASCHUTZ

- (1) Über den Stellplatzflächen sind Photovoltaik-Anlagen zu errichten.
- (2) Die Stellplatzreihen sind mit belebten Oberbodenzonen auszubilden (Mulden).

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Stellplätzen, die sich nicht in einem Parkdeck bzw. Parkhaus befinden, sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.
- (2) Niederschlagswasser von Fahr- und Stellplatzflächen ist in angrenzende Versickerungsflächen, herzustellen als Versickerungsmulden, mit belebter Bodenzone einzuleiten.

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- (1) Höhenunterschiede im Plangebiet sind durch natürliche Böschungen zu überbrücken.

(2) Stützwände jeglicher Art sind im Plangebiet unzulässig.

~~(2)~~(3) In den privaten Grünflächen westlich des festgesetzten SO 1 gem. Planzeichen sind Aufböschungen als Niederschlagswasserschutz für die Bahnfläche in Höhe von mind. 0,3 m zu errichten.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von ~~20.795~~9.703 m² sowie 43.726 Ökopunkten erforderlich.

- (2) Dieser Ausgleich erfolgt durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Asbach Bäumenheim.

Teilfläche Flurnummer 832/6 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83613]	8.872,5 m² <u>7.872 m²</u>
Teilfläche Flurnummer 2846 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 84293]	287 m²
Teilfläche Flurnummer 2865 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 2865]	1.375,9 m² 24.356,5 Ökopunkten
Teilfläche Flurnummer 288 (Gmgk. Nordheim) [OEFK-Objektnr. 133889]	1.089,4 m²
Flurnummer 5133/14 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83606]	8.786,7 m ² <u>mit 1.880,5 m²</u> <u>mit 20.718,6 Ökopunkten</u>
Teilfläche Flurnummer 5241 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83605]	383,5 m²
Teilfläche Fl.-Nr. 2865/1 (Gmgk. Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83610]	18.714,5 Ökopunkte
Teilfläche Fl.-Nr. 1209 (Gmgk. Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 83611]	7.713 Ökopunkte

- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 10 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- Beschränkung der Rodungen auf das Nötigste.
 - Keine Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern > 30 cm sowie von Biotopbäumen.
 - Die Fällung von Bäumen, deren Fällung zugelassen ist, sowie die Rodung von Gebüsch darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9. eines Jahres.

(2) Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

~~Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Begründung).~~

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 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):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
SO1	tags $L_{EK} = 60$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 45$ dB(A)	
SO2	tags $L_{EK} = 63,5$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 48,5$ dB(A)	
SO3	tags $L_{EK} = 65,5$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50,5$ dB(A)	

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 in Verbindung mit Anlage A.2.

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 Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche 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.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent L _{EK,zus}	
			tags	nachts
A	312	61	0,0	0,0
B	61	312	6,4	6,4

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

x = 634050 (Rechtswert) y = 5392880 (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

§ 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Fassadengestaltung

Mindestens 50 % der als zulässig festgesetzten Parkdeckfassade / Parkhausfassade (SO 1) ist zu begrünen oder wahlweise mit Maßnahmen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) herzustellen.

(2) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

2. Blickdurchlässige Einfriedungen sind ~~als Stabgitterzäune auszuführen und~~ gem. § 5 Abs. 5 zu hinter pflanzen. Die einzelnen Sträucher sind mit Zwischenräumen von 3 m zu pflanzen.

3. Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.

(3) Werbeanlagen

1. Innerhalb der mit SO festgesetzten Flächen sind Werbeanlagen an den Gebäudefassaden, den Zaunfeldern und in Form von Fahnenmasten zulässig.

2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe von baulichen Anlagen durch Werbeanlagen ist unzulässig.

3. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 30% der gesamten Fassadenfläche der Gebäude einnehmen.

4. Unzulässig sind:

- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen
- b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern und ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein ausragen

§ 13 INKRAFTTRETEN

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG ABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. 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 Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.4 Hinweise durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb

sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

2.5 Hinweise durch die Deutsche Bahn AG – DB-Immobilien

Infrastrukturelle Belange

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Seitens des Bahnprojekts ABS Augsburg-Donauwörth liegen im Bereich Asbach-Bäumenheim noch keine konkreten Erkenntnisse zu Platzbedarfen vor. Es ist möglich, dass im Zuge der weiteren Planung Ergänzungen des bestehenden Gleiskörpers bzw. der Infrastruktur im Bereich von km 34,85 – 35,05 links der Bahn erforderlich werden. Es kann zum jetzigen Stand nicht ausgeschlossen werden, dass es auch zu Betroffenheiten in dem an die Bahn angrenzenden Randbereich des Flurstücks 1029 kommen kann.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein

Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Bau-maßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGo AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGo AG vorzulegen. Die DB InfraGo AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Kabel und Leitungen

Bei der geplanten Maßnahme sind betriebsnotwendige Streckenfernmeldekabel der DB InfraGO AG betroffen (Kabellageplan siehe Anlage). Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 2 Metern, ggf. auch über Bahngrund hinaus, einzuhalten. Im Schutzbereich der Kabel dürfen ohne Zustimmung der DB InfraGO AG keine Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden, durch die die Kabel gefährdet oder beschädigt werden können.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Immobilienrelevante Belange

Bestehende Geh- und Fahrtrechte sowie Rettungswege müssen bestehen und jederzeit zugänglich bleiben. Für den geplanten Gehweg an der bahnseitigen Grundstücksgrenze ist der DB AG ein Fahrt- und Wegerecht einzuräumen.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des

DB-Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir weisen auch auf die Bauvorlagenverordnung hin.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Schlussbemerkung

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

3. HINWEISE DURCH DAS EISENBAHN BUNDESAMT

Es ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionsfähigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen -oder abgelagert werden; es darf keinerlei Material in den Gleisbereich gelangen.

Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

3.14.1 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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Hinweis durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

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

4.5. DENKMALSCHUTZ

4.15.1 Bodeneingriffe bei vorhandenen Bodendenkmälern

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-7-7330-0281.

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.

4.25.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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. 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.

5.6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.46.1 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.

5.26.2 Bodenbelastungen

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.

5.36.3 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.

6-7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim 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.

7-8. 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

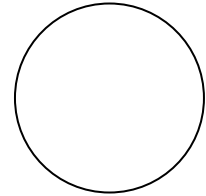
Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

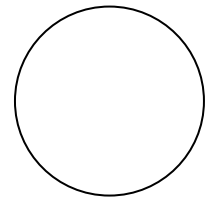
Der Satzungsbeschluss der. 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



(Siegel)