

---

# **GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM**



Landkreis Donau-Ries

---

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

### **A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

VORENTWURF

Fassung vom 01.08.2024

---

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 21142  
Bearbeitung: TM, WD

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 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 .....	10
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	10
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	11
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen .....	11
§ 10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	12
§ 11 Immissionsschutz .....	12
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 13 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1. Bepflanzung Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen .....	14
2. Wasserwirtschaft .....	14
3. Immissionsschutz .....	15
4. Denkmalschutz .....	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	17
6. Überwachung .....	17
7. Bußgeldvorschrift .....	18
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>19</b>

## 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 01.08.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 01.08.2024 mit:

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

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 01.08.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ in Asbach-Bäumenheim: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg (In Bearbeitung)
- 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 m<sup>2</sup> zulässig.
  2. SO 2  
Es ist eine GR von max. 2.464 m<sup>2</sup> zulässig.
  3. SO 3  
Es ist eine GR von max. 3.757 m<sup>2</sup> zulässig.
  4. Fläche für den Gemeinbedarf  
Es ist eine GR von max. 5.237 m<sup>2</sup> 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 14,00 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 14,00 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.

## § 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 Rückhaltemaßnahmen (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

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 Gehölz-pflanzung) 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) 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*

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (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* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Gewönl. Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Gewönl. 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.

## § 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 m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurnummer 2846 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 84293]	287 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurnummer 2865 (Gmgk Asbach-Bäumenheim) [OEFK-Objektnr. 2865]	1.375,9 m <sup>2</sup> 24.356,5 Ökopunkten
Teilfläche Flurnummer 288 (Gmgk. Nordheim) [OEFK-Objektnr. 133889]	1.089,4 m <sup>2</sup>
Flurnummer 5133/14 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83606]	8.786,7 m <sup>2</sup>
Teilfläche Flurnummer 5241 (Gmgk. Mertingen) [OEFK-Objektnr. 83605]	383,5 m <sup>2</sup>
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

---

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.

## § 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).

## § 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. Einfriedungen sind als Stabgitterzäune auszuführen und gem. § 5 Abs. 5 zu hinterpflanzen. Die einzelnen Sträucher sind mit Zwischenraum von 3 m zu pflanzen.

## § 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.

## **3. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **3.1 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. DENKMALSCHUTZ

---

### 4.1 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.

### 4.2 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. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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. 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. 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**

---

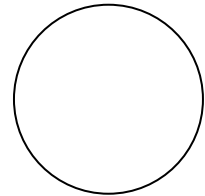
Ausgefertigt

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

In Kraft getreten

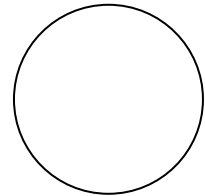
Der Satzungsbeschluss der. 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet an der B2-II“ wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Asbach-Bäumenheim

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....

Martin Paninka, Erster Bürgermeister



(Siegel)