GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“

mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd"

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Nordendorf

Fassung vom 27.07.2022

Projektnummer: 21033
Bearbeitung: SK

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

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände 6
§ 4 Stellplätze 6
§ 5 Ver- und Entsorgung 6
§ 6 Grünordnung und Artenschutz 7
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz 8
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen 8
§ 9 Immissionsschutz 11
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen 13
§ 11 Inkrafttreten 15

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 16

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 16
2. Niederschlagswasser 17
3. Immissionsschutz 17
4. Wärmepumpen-Systeme 18
5. Denkmalschutz 18
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 19
7. Hinweise des Eisenbahnbundesamtes 19
8. Hinweise des staatlichen Bauamtes Augsburg 20
9. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth 21
10. Hinweise des abwehrenden Brandschutzes 22
11. Überwachung 22
12. Bußgeldvorschrift 22

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN 23

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf 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 Nr. 33

„Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.07.2022 mit:
- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Bebauungsplan M 1 : 1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Ausgleich M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.07.2022 mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2022
- Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet und Sondergebiet Lebensmittelmarkt westlich der B2, Teil Süd" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd" der Gemeinde Nordendorf - Untersuchung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA09-100-G06-01" vom 31.01.2022
- Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der geplanten Errichtung eines Rewe-Marktes an der Von-Stetten-Straße, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 25.10.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben BP Nr. 33, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg 26.07.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet

1. Der in der Planzeichnung mit GE 1 und GE 2 gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
   b) Lagerhäuser mit ständiger Nutzung (Bürogebäude mit Aufenthaltsraum auf dem Betriebsgrundstück),
   c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3. Ausnahmsweise zulässig sind:
   a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
   b) Lagerhäuser ohne ständige Nutzung (Bürogebäude mit Aufenthaltsraum auf dem Betriebsgrundstück),

4. Nicht zulässig sind:
   a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
   b) Tankstellen
   c) Anlagen für sportliche Zwecke
   d) Vergnügungsstätten

(2) Sonstige Sondergebiete

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt) mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche (ohne Windfang und Mall) für den Lebensmittelsupermarkt.
   b) Dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Personalräume, Umkleideräume, Technikräume, Büroräume, EDV-Räume, sonstige Abstellräume,

Sanitärräume, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen und Anlieferungsrampen und der erforderlichen Neben- und Sanitärräume.

3. Die Einzelhandelsbetriebe müssen ein Sortiment von mindestens 75 % entsprechend der nachfolgend genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweisen: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Spirituosen, Tabakwaren, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Reinigungs- und Pflegemittel.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
gem. § 16, § 17, 19 und 20 BauNVO

1. Im GE 1 und GE 2 ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

2. Im SO ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Es ist eine Gesamthöhe (GH) von maximal 12,0 m zulässig.

2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt die höhere Gebäudeseite.

3. Als unterer Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Höhenpunkt heranzuziehen, der den geringsten Abstand von der geplanten Gebäudemitte aufweist. Von diesem Bezugspunkt darf die OK RFB von – 0,50 m bis + 0,75 m abweichen.

4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

§ 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. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50,0 m überschreiten darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 STELLPLÄTZE

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

Hinweis: Es ist die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und der Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Gemeinde Nordendorf) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen

Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

§ 6 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

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

(1) Private Grundstücksflächen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

   Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 50% der Fläche mit Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: Höhe 60 - 100 cm zu bepflanzen. Zusätzlich ist je 20 lf. m ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 16 - 18 cm) zu pflanzen.

(2) Private Grundstücksflächen

1. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

   Hinweis: Es wird empfohlen, Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu verwenden.

2. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der II. Wuchsklasse oder alternativ ein Obstbaum mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstämme 3 x verpflanzt, mind. Stammumfang (StU) 14-16 cm

3. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzungen) anzulegen. Die bodenoffenen Flächen sind als insektenfreundliche Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen.

(3) 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.

(4) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um ungewollte Tötungen und Schädigungen zu vermeiden, darf die Vegetation nur außerhalb der Fortpflanzungszeit abgeräumt werden.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

(1) Im GE 1 und GE 2 sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen für wassergefährende Stoffe.

(2) Im SO sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

§ 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 15.800 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf den Flurnummern 789, 445 und 446 (Gem. Nordendorf).

Der Ausgleich von 12.000 m² für die Rodung von Feldgehölzen erfolgt auf der Flurnummer 789 (2.000 m²) und der Flurnummer 445 (10.000 m²).

Der Ausgleich der verbleibenden 3.800 m² erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 445 und 446 (Gem. Nordendorf).

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.

(2) Entwicklungsziele

1. Entwicklungsziel F.Nr. 445 und 446 (Teilflächen)

Feldgehölze mit einheimischen, standortgerechten Arten mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchen-Wäldern. Auf den Flächen sollen verschiedene Gehölzbestände realisiert werden: im Nordteil, im Kontakt zu den hohen Straßenböschungen reifere Eichen-Hainbuchen-Wälder, im Südteil und an den Rändern Gebüschstrukturen, im Zentralbereich lückige Pioniergehölze. Auf Flur-Nr. 446 soll an den Rändern zudem

ein Saum aus autochthonem Saatgut angesät werden, um strukturreiche Ränder zu entwickeln.

2. Entwicklungsziel Fl.Nr. 789 (Teilfläche)

Im Nordteil wird, im Kontakt zur geplanten Neuaufforstung, ein Eichen-Hainbuchenwald angepflanzt. An West- und Ostrand wird mit Büschen und Wildobst ein strukturreicher Waldrand entwickelt. Im Südteil wird eine Streuobstwiese angelegt, um eine Riegelwirkung der Pflanzung am Rand des Schmuttertals im Kontakt zur Leite zu vermeiden und die Pflanzung in die Landschaft zu integrieren.

(3) Herstellungsmaßnahmen

1. Herstellungsmaßnahmen F.Nr. 445 und 446 (Teilflächen)

a) Hainbuchen- Eichen- Bestand
   - Zu pflanzende Gehölze:
     Hainbuche (Carpinus betulus)
     Stiel-Eiche (Quercus robur)
     Vogelkirsche (Prunus avium)
   - Pflanzschema:
     Hbu – Hbu – Ei, jede 3. Ei durch VKi ersetzen
   - Pflanzgröße: 1/1 (1/2) 50-80
   - Pflanzabstand: 2 m x 3 m
   - Pflanzung zäunen, Pflanzen mit Markierungsstäben kennzeichnen

b) Lückige Pioniergehölze; locker überschirmte Sukzessionsfläche
   - Zu pflanzende Gehölze:
     Hängebirke (*Betula pendula*)
     Sal-Weide (*Salix caprea*)
     Espe (*Populus tremula*)
     Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
   - Unregelmäßig pflanzen, Gehölze in Gruppen, jeweils 3-6 Pflanzen derselben Art, dazwischen offene Sukzessionsflächen belassen; Überschirmungsgrad ca. 45 %
   - Pflanzgröße: 1/1 (1/2) 50-80
   - Pflanzabstand (kalkulatorisch): 5 m x 4 m (Überschirmungsgrad ca. 45 %; Pflanzabstand in den Pflanzungen ca. 3 m x3 m)
   - Pflanzung zäunen, Pflanzen mit Markierungsstäben kennzeichnen

c) Schlehengebüsch
   - Zu pflanzende Gehölze:
     Schlehe (Prunus spinosa)
     Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
     Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
     Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
     Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Pflanzgröße: 1/1 (1/2) 50-80
   - Pflanzabstand: 2 m x 3 m

d) Krautsaum
- Ansaatmischung Feldrain/ Saum nach Regiosaatgut Herkunftsregion UG 16 - Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion

2. Herstellungsmaßnahmen F.Nr. 789 (Teilflächen)

a) Eichen-Hainbuchen-Wald
- Zu pflanzende Gehölze:
  Stiel-Eiche (Quercus robur)
  Hainbuche (Carpinus betulus)
  Winterlinde (Tilia cordata)
- Pflanzgröße: 1/1 (1/2) 50-80
- Pflanzabstand: 1,5 m x 2 m
- Pflanzung zäunen, Pflanzen mit Markierungsstäben kennzeichnen

b) Wildobst und Strauchsaum am Waldrand
- Zu pflanzende Gehölze:
  Wildbirne
  Wildapfel
  Vogelkirsche
- Strauchsaum: Schlehe, Salweide
- Pflanzabstand: Wildobst 2 m x 2,5 m auf ca. 75 % der Fläche in Gruppen zu 3-10 Stück, dazwischen Lücken lassen; Sträucher ca. 1,5 m x 2 m am Waldrand, buchtig in wechselnder Breite – auf ca. 25 % der Fläche
- Pflanzung zäunen, Pflanzen mit Markierungsstäben kennzeichnen

c) Streuobstwiese
- Alte Apfel- und Birnensorten als Hochstamm
- Stammumfang mind. 8 cm, je 2 Stützpfähle, Verbiss-/ Fegeschutz durch Drahthose
- Am südlichen Rand, zur Straße hin, sollen Stammholz-Abschnitte abgelegt werden, um die Fläche gegen Befahren zu schützen.

(4) Entwicklungspflege

1. Entwicklungspflege F.Nr. 445 und 446 (Teilflächen)

a) Gehölzpflanzungen
- Im 1. und 2. Jahr nach der Pflanzung: Ausmähen der gepflanzten Gehölze, Ggf. Ersatz von ausgefallenen Pflanzen. Das Mähgut kann liegen bleiben.
- Im 3. Jahr: Ausmähen der gepflanzten Gehölze nach Bedarf
- Im ca. 5 Jahr: Entfernung des Zauns. Nach erfolgreicher Etablierung der Gehölzpflanzung ist keine weitere Pflege erforderlich.

b) Krautsaum
- Bodenbearbeitung vor der Einsaat; Entfernung von Unkraut, Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- Aussaatzeitraum Herbst (Mitte August bis Ende September) oder Frühjahr (Mitte März bis Anfang Mai), Anwalzen und Andrücken des Saatgutes.

- Aussaatmenge 1 g/m²
- Bei starkem Aufwuchs Schröpfschnitt durchführen.
- Bei sehr starkem Aufkommen von „Problemunkräutern“, z. B. Acker-Kratzdistel, diese vor dem Aussamen ggf. ausmähen.
- Nach erfolgreicher Etablierung keine weitere Pflege erforderlich. Auch eine Gehölzsukzession auf den Flächen kann toleriert werden.

2. Entwicklungspflege F.Nr. 789 (Teilfläche)

a) Gehölzpflanzungen (Wald, Waldrand, Strauchsaum)
- Im 1. und 2. Jahr nach der Pflanzung: Ausmähen der gepflanzten Gehölze. Ggf. Ersatz von ausgefallenen Pflanzen. Das Mähgut kann liegen bleiben.
- Im 3. Jahr: Ausmähen der gepflanzten Gehölze nach Bedarf. Nach erfolgreicher Etablierung der Gehölzpflanzung ist keine weitere Pflege erforderlich.

b) Streuobstwiese, Wiesensaum
- Mahd der Wiesenflächen 2x/Jahr.
- Im ersten Jahr sollen die Obstwiese und der Wiesensaum ca. Mitte Mai gemäht werden, um einen Nährstoffentzug sicherzustellen. In den Folgejahren soll der Mähzeitpunkt sukzessive nach hinten verlegt werden (ca. 1 Woche/Jahr).
- Ab dem 5. Jahr soll der erste Schnitt ca. Mitte Juni erfolgen.

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

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

(1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

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):

BPlan 33 GE1	tags L_{EK} = 60 dB(A)	nachts L_{EK} = 45 dB(A)	Flächengröße = 6652 m²
BPlan 33 GE2	tags L_{EK} = 62 dB(A)	nachts L_{EK} = 47 dB(A)	Flächengröße = 6457 m²

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.

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 Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 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 BauVorlV abzustimmen.

(2) 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):

BPlan 33 SO	tags L_{EK} = 62 dB(A)	nachts L_{EK} = 47 dB(A)	Flächengröße = 7763 m²

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.

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 Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 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 BauVorlV abzustimmen.

(3) Verkehrslärm

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

(4) Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach § 11, Abs. 2 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit für das Sondergebiet wird die eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt.

(5) Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf – Bauamt zu den allgemeinen Öffnungszeiten 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.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 25°.

   Es wird empfohlen, die Dachfläche des Hauptbaukörpers entweder mit einer Mindest-Substratschichtdicke von 8 cm komplett zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu belegen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. 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.

2. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.

3. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind entweder durch Versatz in der Gesamthöhe, durch die Materialwahl oder durch Farbgestaltung zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.

2. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen.

3. Einfriedungen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,10 m Bodenfreiheit).

(4) Werbeanlagen

1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die ausgeführte Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

2. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper untergeordnet oder in die Fassade integriert sein. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 20 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen.

3. Im GE 1 und GE 2 sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.

4. Im SO sind freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.

   Folgende freistehende Werbeanlagen sind im SO zulässig:

   a) ein freistehendes Werbeschild mit einer Gesamthöhe von max. 25,0 m
   b) Werbefahnen mit einer Gesamthöhe von max. 8,0 m
   c) Werbeschild an der Grundstückseinfahrt mit einer Gesamthöhe von max. 3,40 m
   d) Werbeschilder im Bereich der Stellplätze mit einer Gesamthöhe von max. 3,0 m

5. 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

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ westlich der B2, Teil Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd" in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Acer platanoides i.S.* Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn
- *Fagus sylvatica* Rot-Buche
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Sorbus aria* Echte Mehlbeere
-

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Cornus mas* Kornelkirsche
- *Crategus monogyna* Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Durch die 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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

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

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7431-0235.

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.

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitgeteilt werden. Solche Entdeckungen unterliegen nach Art.8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht.

<u>Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:</u>

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.

6.2 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.

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 Bodenmateriales 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. HINWEISE DES EISENBAHNBUNDESAMTES

- Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung dazu einzuholen.

- Hinsichtlich der Bahnstrecke ist zu beachten, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisen-bahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung nach § 18 AEG über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.
- Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jeder-zeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann und dass z.B. bei Windbruch Pflanzenteile nicht in die Gleisanlagen fallen können.
- Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs/Stützbereichs von Eisen-bahnverkehrsanlagen durchgeführt werden.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abzustimmen. Ferner sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.
- Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans zu berücksichtigen.

8. HINWEISE DES STAATLICHEN BAUAMTES AUGSBURG

- Entlang von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 FStrG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für Hochbauten bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand Baubeschränkung.
- Mit Hochbauten muss zum befestigten Fahrbahnrand der B 2 ein Abstand von mind. 20,00 m eingehalten werden.

- Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über die Umgehungsstraße Nordendorf (Fuggerstr.) vorgesehen. Unmittelbare Zufahrten zur Bundesstraße 2 sind nicht zulässig.
- Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße ausgehen, sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen.
- Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.
- Werbeanlagen dürfen innerhalb der Anbauverbotszone (20 m) nicht errichtet werden.

9. HINWEISE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES DONAUWÖRTH

- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen mit geringer Belastung sollten für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sollten mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.
- Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser soll nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen soll auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sollen –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) verwendet werden.
- Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

10. HINWEISE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES

- Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist für Gewerbegebiete eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
- Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.
- Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.

11. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Nordendorf 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.

12. 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 Nordendorf

Nordendorf, den .....

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten

Gemeinde Nordendorf

Nordendorf, den .....

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister (Siegel)