
GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

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

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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Nordendorf

Fassung vom 20.07.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

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

Projektnummer: 21033
Bearbeitung: SK

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	7
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	8
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 10 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	12
2. Niederschlagswasser	13
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme.....	14
5. Denkmalschutz (Bodendenkmale).....	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
7. Überwachung	15
8. Bußgeldvorschrift	15
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	16

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

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

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2021 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 20.07.2021 mit:
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021

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 (wie z.B. ein Bürogebäude),
 - 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 (wie z.B. ein Bürogebäude)
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 „Lebensmittelsupermarkt / Getränkemarkt“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelsupermarkt / Getränkemarkt) mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche für den Lebensmittelsupermarkt und mit maximal 600 m² Verkaufsfläche für den Getränkemarkt.
 - b) Dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Personalräume, Umkleieräume, Technikräume, Büroräume, EDV-Räume, sonstige Abstellräume, Sanitäräume, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen,

Werbeanlagen und Anlieferungsrampen und der erforderlichen Neben- und Sanitäräume.

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 Fertigfußboden (OK FFB) 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. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der Fahrbahnmitte von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen, 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, 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

(1) Stellplätze im GE 1 und GE 2

1. Für Handwerks- und Industriebetriebe ist 1 Stellplatz je 60 m² HNF (Hauptnutzungsfläche gemäß DIN 277 Teil 2) oder je 2 Beschäftigte herzustellen.
2. Für Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze ist 1 Stellplatz je 80 m² HNF (Hauptnutzungsfläche gemäß DIN 277 Teil 2) oder je 3 Beschäftigte herzustellen.
3. Zusätzlich ist von der benötigten Stellplatzanzahl 10% für Besucherstellplätze vorzusehen.

(2) Stellplätze im SO

1. Für den Lebensmittelmarkt ist 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche herzustellen.
2. Für den Getränkemarkt ist 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche herzustellen.

§ 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 Rückhalte- teiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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.

§ 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.
- (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. 15.700 m² bereitzustellen.
Der Ausgleich erfolgt zu Teilen aus dem Ökokonto (Flurnummer 428, Gem. Nordendorf) und zu Teilen auf der Flurnummer 789 (Gem. Nordendorf).
Der Ausgleich von 12.000 m² erfolgt auf der Flurnummer 428 (Gem. Nordendorf) des Ökokontos der Gemeinde Nordendorf.
Der Ausgleich der verbleibenden 3.300 m² erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 789 (Gem. Nordendorf).
- (2) Entwicklungsziele, Fl.Nr. 789 (Gemarkung Nordendorf):
 1. Entwicklungsziel: gestufte Feldhecke
 2. Herstellungsmaßnahmen:

- a) Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise in 5 bis 7 versetzten Reihen als gestufte Feldhecke.
 - b) Dabei sind die Sträucher zwei- bis dreireihig an den äußeren, zur Landschaft gerichteten Rändern der Pflanzung hin anzuordnen.
 - c) In der Mitte der Pflanzung sind 3 Reihen Laubbäume zu pflanzen, wobei Bäume der I. und II. Wuchsordnung als mittige Reihe und Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran anschließend anzuordnen sind.
 - d) Der Pflanzabstand der Sträucher und Bäume untereinander beträgt 1,50 m bis 2 m.
 - e) Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher h= 60 – 100 cm
Bäume, Heister, 2xv., h= 120 bis 250 cm
 - f) Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin und der Pflanzung vorgelegt ist ein ca. 3 m breiter Krautsaum herzustellen. Dazu ist die Fläche mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%).
 - g) Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.
3. Entwicklungspflege:
- a) Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzaun) zu erfolgen.
 - b) Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - c) Der der Pflanzung vorgelagerte Krautsaum ist einmal alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.
 - d) Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Biogasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9 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) Werbeanlagen

1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
2. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Pylone oder Fahnenmasten) darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
3. 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.

4. Im GE 1 und GE 2 sind freistehende Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im SO sind freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.
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
6. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Sondergebiet „Lebensmittelmarkt / Getränkemarkt“ 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

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

Bäume II. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Sorbus aria</i> | Echte Mehlbeere |
| – | |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| – <i>Strauch lateinisch</i> | (Strauch deutsch) |
| – <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – <i>Viburnum opulus</i> | 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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) 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 (BODENDENKMALE)

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.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

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

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. 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.

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

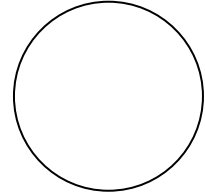
Ausgefertigt

Gemeinde Nordendorf

Nordendorf, den

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



(Siegel)

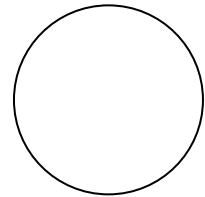
Inkrafttreten

Gemeinde Nordendorf

Nordendorf, den

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



(Siegel)
