

---

# GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“

### SATZUNG

---

Fassung vom 10.01.2023

**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](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21063  
Bearbeitung: SK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
§ 1	Art der baulichen Nutzung .....	6
§ 2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände .....	7
§ 4	Ver- und Entsorgung .....	7
§ 5	Boden- und Grundwasserschutz .....	8
§ 6	Ausgleichsmaßnahmen .....	8
§ 7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	10
§ 8	Immissionsschutz .....	11
§ 9	Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 10	Inkrafttreten .....	13
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1.	Niederschlagswasser .....	14
2.	Wärmepumpen-Systeme .....	14
3.	Denkmalschutz .....	15
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
5.	Hinweise des Eisenbahnbundesamtes .....	16
6.	Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde .....	17
7.	Überwachung .....	17
8.	Bußgeldvorschrift .....	17
<b>C)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>

## 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. 34 „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“**

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.01.2023 mit:
- Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.01.2023 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

### Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 10.01.2023
- Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet östlich Bahnhof" der Gemeinde Nordendorf - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm) der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA09-100-G07-01" vom 31.01.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“, Büro für Natur und Ökologie, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 22.11.2022

**A) PLANZEICHNUNG**



Maßstab 1:1.000, Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen
Emissionskontingente (tags / nachts)	

GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
a	abweichende Bauweise
GH = 7,0 m	Gesamthöhe als Höchstmaß
LL <sub>EK</sub> tags/nachts	Emissionskontingente in dB (A)

### Baugrenzen



Baugrenze

### Grünflächen



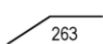
private Grünflächen

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 "Gewerbegebiet östlich Bahnhof"

## 2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



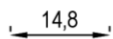
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



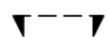
bestehende Haupt- und Nebengebäude



mögliche Lage der geplanten Lagerhallen



Bemaßung in Meter



Einfahrtsbereich



Bauverbotszone (15 m zur Kreisstraße gem. BayStrWG)



Baubeschränkungszone (30 m zur Kreisstraße gem. BayStrWG)



bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (schematisch)



schützenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (mit Vermessung Kronen)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Gewerbegebiet

1. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Nicht zulässig sind:
  - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - b) Tankstellen
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke
  - d) Vergnügungsstätten

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Im GE ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Für das GE ist eine Gesamthöhe (GH) von 7,0 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 Straßenachse der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. 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, 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. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

#### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 VER- UND ENTSORGUNG

---

#### (1) Ver- und Entsorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, 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.

---

**§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

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

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe sind hiervon ausgenommen.
- (2) Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzungen) anzulegen. Kies- oder Schotterflächen stellen keine gärtnerische Nutzung (Vegetationsflächen) dar.
- (3) Die private Grünfläche darf durch den Ein- und Ausfahrtsbereich versiegelt werden. Weitere Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

---

**§ 6 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

*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. 2.480 m<sup>2</sup> bereitzustellen.
- Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 1702, Gemarkung Allmannshofen. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird die komplette Flurnummer 1702 mit 4.370 m<sup>2</sup> herangezogen.
- Die Herstellung der Ausgleichsfläche/ Vorbereitungsmaßnahme der Wiesenansaat ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
- Die Herstellung hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.



## (2) Vorbereitungsmaßnahme: Haferansaat

## a) Vorbereitungsmaßnahme:

Nutzungsintensivierung und Aushagerung in den ersten zwei bis drei Jahren

- Ansaat mit Hafer: Übergangsweise ist nach Beendigung der Ackernutzung die gesamte Ausgleichsfläche mit Hafer anzusäen. Das Saatgut ist unter Einhaltung eines doppelten Reihenabstandes auf der Fläche aufzubringen.
- Ernte: vor der Samenreife. Der Hafer wird vollständig von der Fläche entfernt.
- Während der Aushagerung ist auf Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

## (3) Entwicklungsziel: Geländemulden

## a) Herstellungsmaßnahmen:

- Abtragung von Oberboden auf einer Fläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup> zur Schaffung von Rohbodenverhältnissen. Herstellung von drei vertieften Bereichen mit jeweils ca. 5x40 Metern und einer Tiefe von 15-30 cm. Die Flächen für die Abtragung Oberboden sind im Plan gekennzeichnet. Der Boden ist dort jeweils mit einer Tiefe von 15-30 cm abzutragen und es ist eine Böschung von max. 1:1 herzustellen. Das Aushubmaterial ist abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

## b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Mulden sind alle 1-2 Jahre im Herbst (ab 01.10.) auszumähen.
- Bei zu starkem Zuwachs sind die Mulden im Herbst wieder herzustellen, indem die Grasnarbe aufgerissen und Rohbodenverhältnisse hergestellt werden.

## (4) Entwicklungsziel: artenreiches Grünland

## a) Herstellungsmaßnahmen:

- Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, Saatgutmischung mit 70% Gräser, 30% Kräuter) außerhalb der Geländemulden. Die Ansaat erfolgt nach der Aushagerungsphase nach der Ernte des Hafers.

## b) Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Im Ansaatjahr sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schröpfschnitte durchzuführen.
- Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen; diese haben ab dem 15. Juni bis spätestens Ende September zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommende Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Staudenknöterich, Riesen-Bärenklau) sind mechanisch zu bekämpfen
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Auffüllungen, Einbau oder Erneuerung von Drainagen sind nicht zulässig.

- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## § 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

---

- (1) Maßnahmen zur Vermeidung
1. Es ist verboten, die umgebenden Gehölze in den Nachbargrundstücken zu fällen und zu beschädigen, auch wenn sie teilweise in das Planungsgebiet hineinragen.
  2. Die zur Erhaltung festgelegten Bäume sind für die Dauer der Bauzeit nach DIN 18920 vor oberirdischen und unterirdischen Beschädigungen zu schützen (z.B. Bauzäune unter Beachtung des Traufbereichs der Bäume + 1,50m, ggf. Schutz im Bereich der Zufahrt).
  3. Auch nach der Baumaßnahme dürfen vom Vorhabengebiet ausgehend keine Gehölze auf den Nachbargrundstücken geschädigt werden. Die Bereiche außerhalb der Baugrenze dürfen nicht in wurzelschädigender Weise genutzt werden. Die Versiegelung dieser Flächen, die Befahrungen mit KFZ und Ablagerungen aller Art bleiben in diesen Bereichen verboten.
  4. Um die Wurzelbereiche vor einer missbräuchlichen Nutzung zu schützen, empfiehlt sich eine standortgemäße Bepflanzung mit Stauden oder Gebüsch (Stauden: *Achillea spec.*, *Artemisia spec.*, *Eryngium spec.*, *Euphorbia spec.*, Blut-Storchschnabel (*Geranium sanguineum*), *Origanum spec.* usw., Gebüsche: Sanddorn, Lavendelweide (*Salix eleagnos*), *Genista spec.*, *Cytisus spec.*, *Tamarix spec.*, *Juniperus spec.* usw.) und eine natürliche Entwicklung.
  5. Um während der Bauphase eine Einwanderung der Zauneidechse in das Baugebiet zu verhindern, ist auf der Bahnhofsseite ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.
  6. Um auch nach der Baumaßnahme eine Einwanderung der Zauneidechse in das Vorhabengebiet zu verhindern, ist an der Westgrenze in der 3,0 m Abstandsfläche eine seminatürliche Begrenzung in Form einer 80 cm breiten und variierend 40 bis 80 cm hohen Gabionenmauer einzubringen.
- (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen keine durchgeführt werden.

(3) Maßnahmen zur Kompensation

Die Maßnahmen zur Kompensation sind § 6 Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen.

---

**§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

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

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

GE	tags $L_{EK} = 62$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB(A)	Flächengröße = 2480 m <sup>2</sup>
----	--------------------------	----------------------------	------------------------------------

2. *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.*
3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
6. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
8. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
9. *Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

(2) 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.*

(3) 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.

## § 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Dachformen, Dachneigungen

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 8° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 30°.

(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 der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch die 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 sind nicht zugelassen. Sockel sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind artenschutzrechtliche Maßnahmen.
3. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchgängig sein (mindestens abschnittsweise 0,10 m Bodenfreiheit).

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

---

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. 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.

### 2. 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](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.

### 3. DENKMALSCHUTZ

---

#### Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7431-0235. Es grenzt unmittelbar das Bodendenkmal „ Siedlung und Gräber des frühen Mittelalters“ mit der Aktennummer D-7-7431-0055 an.

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. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

#### 4.1 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.

#### 4.2 Bodenbelastungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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.

#### 4.3 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.

## 5. 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 Eisenbahn 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 jederzeit 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 Eisenbahnverkehrsanlagen 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.

## **6. HINWEISE DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE**

---

Der Baumbestand entlang der Grundstücksgrenzen setzt sich aus zahlreichen Altbäumen zusammen, welche einen Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellen und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvoll und unbedingt zu erhalten sind.

Dieser wertvolle, ältere Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen muss aus Gründen des Artenschutzes (Lebensraum von Gehölzbrütern) und aus Gründen des Landschaftsbildes (Eingrünung des Geltungsbereichs) auf Dauer erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden; es dürfen weder Stamm-, noch Kronen- oder Wurzelschäden entstehen. Insbesondere dürfen im Wurzelbereich der Bäume keine Baumaßnahmen wie Parkplätze etc. durchgeführt werden, um eine Schädigung der Wurzeln zu vermeiden. Dieser Grünstreifen darf weder befahren werden, noch dürfen Baumaschinen und -materialien auch nur kurzzeitig abgestellt bzw. gelagert werden.

## **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).

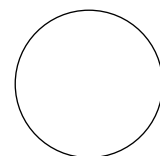
**C) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 13.05.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 25.11.2022 bis 09.12.2022 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.11.2022 bis 09.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.01.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.01.2023 als Satzung beschlossen.

9. Gemeinde Nordendorf, den . . . . .

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



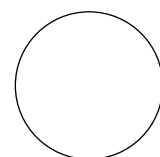
(Siegel)

10. Ausgefertigt

Gemeinde Nordendorf, den . . . . .

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



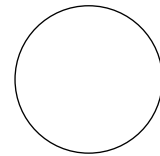
(Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Nordendorf, den . . . . .

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



(Siegel)