Projekt-Nr. 6232-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Kiesgrubäcker II“

Gemeinde Bibertal
Teilort Silheim

Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 16. September 2025

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**4**
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Verkehrsflächen	7
7	Ver- und Entsorgung, Erschließung	7
8	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
9	Ausgleichsmaßnahmen	8
10	Abgrabungen und Aufschüttungen	9
11	Immissionsschutz	9
12	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
III.	**Textliche Festsetzungen (Teilräumlicher Geltungsbereich 2)**	**12**
IV.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**13**
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	16
4	Grundwasserschutz	17
5	Immissionsschutz	17
6	Verkehr und Erschließung	18
7	Wärmepumpen-Systeme	20
8	Artenschutz	20
9	Gewerbliche Vorhaben	20
10	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
V.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**22**

Präambel

Die Gemeinde Bibertal Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„Kiesgrubäcker II“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom ……. den Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“, Gemeinde Bibertal bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom ……. liegt dem Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“, Gemeinde Bibertal bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“, Gemeinde Bibertal wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II, Gemarkung Silheim“, Gemeinde Bibertal, Kling Consult vom 30. April 2024
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II, Gemarkung Silheim“, Gemeinde Bibertal, Kling Consult vom 12. September 2024
- Probe-Schürfung Baugrund, Bauplan GmbH vom 3. Februar 2023

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 1)

Die nachfolgenden planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B II.) des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“ sind ausschließlich im planzeichnerisch festgesetzten teilräumlichen Geltungsbereich 1 anzuwenden.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE b gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist emissionsbeschränkt.

1.2 Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe) einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

c) Hackschnitzelheizzentrale Nahwärmenetz

d) Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierendem Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 150 m²

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.4 Nicht zulässig sind:

a) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden

b) selbständige Einzelhandelsbetriebe

c) Tankstellen

d) Anlagen für sportliche Zwecke

e) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

f) Vergnügungsstätten

g) Bordelle und bordellartige Betriebe

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7, z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) können bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.

2.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) gilt als Höchstgrenze.

2.3 Gebäude

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (HA) wird als absolute Höhe (m ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Oberer Bezugspunkt

Maßgeblich für die Bestimmung der max. zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Dachaußenhaut) bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK), bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

2.5 Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)

Die maximale Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als absolute Höhe (m. ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Wirtschaftshof, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen.

2.6 Für technische Anlagen, technische untergeordnete Aufbauten und überbaute Dachzugänge wie beispielsweise Lüfter, Kamine, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-/Solarthermieanlagen, Windturbinen, Dachauf-/zustiege, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (HA) um bis zu 1,50 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig.

a) SD 10° bis 30° Satteldach, zulässige Dachneigung von 10° bis 30°

b) PD 10° bis 30° Pultdach, zulässige Dachneigung von 10° bis 30°

c) FD 0° bis 5° Flachdach, zulässige Dachneigung von 0° bis 5°

5.2 Dachaufbauten

Überdachungen sind von den zulässigen Dachformen mit Dachneigungen freigestellt.

5.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

5.3.1 Grelle, reflektierende und leuchtende Materialien und Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

5.3.2 Mindestens 50 % der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie beispielsweise Photovoltaik oder Solarthermie herzustellen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern von Hauptgebäuden sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika ist einzuhalten.

5.4 Einfriedungen

5.4.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Oberkante (OK) natürliches Gelände zulässig.

5.4.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig.

5.4.3 Es sind ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur OK natürliches Gelände zulässig.

5.4.4 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.

5.4.5 Der Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist von Einfriedungen freizuhalten.

5.5 Werbeanlagen

5.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5.2 Blinkende und bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Werbefahnen) sind grundsätzlich nicht zulässig.

5.5.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe über natürlichem Gelände von 4,0 m zulässig.

5.5.4 Werbeanlagen am Gebäude sind bis zur Höhe der Dachtraufe zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

7 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

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

7.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

7.3 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Für das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind vorrangig Versickerungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. vorzusehen. Für zusätzlich anfallendes nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind dezentrale Rückhaltemaßnahmen beispielsweise durch Rigolen, Regenwasserzisternen, ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, etc. vorzusehen.

8 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

8.1 Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und Stellplätze sind, sofern sie nicht der Befahrung mit Lastkraftwägen dienen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Kiesbelag). Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

8.2 Baugrundstücksflächen

8.2.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.

8.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Pkw-Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise anzulegen.

8.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern

Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortheimische Bäume und Sträucher der "Artenliste standortheimische Bäume und Sträucher" zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m²/1 Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch - Baum - Verhältnis von 15:1 umzusetzen.

8.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichsflächen für den Eingriff werden im weiteren Verfahren geklärt.

9.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 10.724 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück der Fl.-Nr. … (Gemarkung …) mit einem Ausgleich in Höhe von … WP auf einer Fläche von ca. … m².

9.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele

…

9.3 Pflegemaßnahmen

…

9.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

10 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe der Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante des Hauptgebäudes zulässig. Abgrabungen sind bis max. 0,5 m zulässig.

11 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Im Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE mit EB	60	45	7.345

11.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für das Gewerbegebiet zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ in Sektor A/B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE mit EB	-/4	-/4	7.345

11.3 Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

- Ostwert: 587328 m
- Nordwert: 5361604 m

11.4 Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 112° bis 193°

- Richtungssektor B: von 193° bis 112°

11.5 Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

11.6 Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

12.1 V 1 Bauzeitenbeschränkung:

Die Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, Beseitigung aller Strukturen, in denen Bodenbrüter einen potenziellen Nistplatz finden können etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Nach der Baufeldfreimachung sollen die Arbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden, um eine Ansiedlung von Offenlandbrütern bzw. durch den Kulisseneffekt Brutstätten effektiv zu verhindern. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

12.2 ggf. V 2 Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer:

Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September, in Absprache mit der UNB, Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (z. B. regelmäßige flächendeckende Begehungen des Geländes, regelmäßige Mulchmahd (1×/ Woche), Aufstellen von Sichthindernissen oder Aufstellen wirksamer Vogelscheuchen (Stofffahnen, heliumgefüllte Luftballons etc.)). Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Bodenarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.

12.3 V 3 Insektenfreundlliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen:

Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem

„Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).

12.4 V 4:

Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)

12.5 V 5:

Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Für das Grundstück Fl.-Nr. 182/4 besteht gemäß Planeinschrieb ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

13.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist gemäß § 9 Abs 2 Nr. 2 BauGB zeitlich befristet bis zu dem Zeitpunkt, wo im Zuge der Weiterführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung weiterer Gewerbegrundstücke (erneute Erweiterung des Gewerbegebietes) eine Wendemöglichkeit für Lkw auf öffentlichem Grund geschaffen ist.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2)

Die nachfolgenden planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B III.) des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“ sind ausschließlich im planzeichnerisch festgesetzten teilräumlichen Geltungsbereich 2 anzuwenden.

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil B III.) des Bebauungsplanes „Kiesgrubäcker II“ ersetzen und ändern die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Kiesgrubäcker“. Alle übrigen Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Beauungsplanes bleiben von dem vorliegenden Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“ unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Erweiterung Kiesgrubäcker“ werden ersetzt:

Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die Festsetzung einer privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) am Nordrand außerhalb der Bauverbotszone entfällt ersatzlos.

Folgende Festsetzungen werden gemäß vorliegendem Bebaungsplan „Kiesgrubäcker II“ geändert:

Bauweise, Grenzabstände
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.

IV. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

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

- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Rotbuche
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Quercus robur — Stileiche
- Larix decidua — Europäische Lärche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Pinus sylvestris — Waldkiefer
- Salix alba — Silber-Weide
- Ulmus leavis — Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

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

- Sorbus torminales — Elsbeere
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Juglans regia — Walnussbaum
- Acer campestre — Feldahorn
- Prunus mahaleb — Felsenkirsche
- Pyrus pyaster — Holzbirne
- Salix caprea — Sal-Weide

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- Malus domestica — Kulturapfel in Sorten
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Prunus cerasus — Sauerkirsche

- Prunus domestica ssp. domestica Zwetschge
- Pyrus communis Kulturbirne in Sorten

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana Hasel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rosa

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

Bodendenkmäler:

- Aktennummer: D-7-7527-0019
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7527-0280: Grabhügel der Hallstattzeit.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7626-0033
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7627-0001
  Kurzbeschreibung: Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-7527-0054
  Kurzbeschreibung: Mittelalterlicher Turmhügel, Siedlung der Latènezeit.
  Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmäler:

- Aktennummer: D-7-74-119-16
  Adresse: Ortsstraße 26
  Funktion: Friedhof
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-17
  Adresse: Postweg 1;Postweg 1 a
  Funktion: Gasthaus
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-18
  Adresse: An der Ulmer Straße
  Funktion: Feldkapelle
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
- Aktennummer: D-7-74-119-19
  Adresse: An der Kapelle
  Funktion: Feldkapelle
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.

- Aktennummer: D-7-74-119-11
  Adresse: Kirchplatz 1
  Funktion: Saalkirche, katholische Kirche, Pfarrkirche
  Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

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.

3 Niederschlagswasser

3.1 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.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.4 Hochwasser und Überschwemmungsgebiet

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

5.3 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm)

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“ der Gemeinde Bibertal (KC Projekt-Nr. 6232-405-KCK, Stand 30. April 2024) zu entnehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Marktgemeinde Bibertal PLZ 89346 zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten 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).

5.4 Staatsstraße/Bundesstraße

Auf die von der Staatsstraße/Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6 Verkehr und Erschließung

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von 20 m vom

äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

6.1 Bauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn gerechnet. Gemäß Abs. 2 können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

6.2 Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Das Einvernehmen ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Grundstücke eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zu einer Staatsstraße oder Kreisstraße erhalten sollen oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staats- oder Kreisstraße erforderlich würden. Die Entscheidung trifft die untere Bauaufsichtsbehörde oder die nach anderen Vorschriften zuständige Genehmigungsbehörde.

6.3 Anpflanzungen, Werbeanlagen und sonstige Anlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB und § 33 StVO). Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Kreis-/Staatsstraßen errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Anpflanzungen sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

7 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.

8 Artenschutz

Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult vom 12. September 2024 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind verbindlich einzuhalten. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor.

9 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

10 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 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. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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.

V. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Kiesgrubäcker II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Bibertal, den ……

……

Roman Gepperth, Erster Bürgermeister (Siegel)