

Markt Burtenbach

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“

Satzung Entwurf

Fassung vom 20.10.2025

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

SATZUNG

Der Markt Burtenbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" des Marktes Burtenbach, bestehend aus Planzeichnung und Textteil sowie Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung" des Marktes Burtenbach gilt die vom Architekturbüro glogger architekten partnerschaft mbB, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

2.1

GEb 3 und GEb 4

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1

Grundflächenzahl GRZ, **GEb 3 und GEb 4**

0,8

3.2

Geschoßflächenzahl GFZ, **GEb 3 und GEb 4**

1,2

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Garagen Nebengebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten als auch die Herstellung von befestigten Flächen wie Terrassen, Freisitze, Fahrflächen, Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.4. Höhe der baulichen Anlagen**3.4.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:**Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß.

Für die maximalen Höhenlagen der einzelnen Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes gelten die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen NHN (Meter über Normalhöhennull). Diese gelten sowohl für die Hauptgebäude als auch für Garagen und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken.

Hinsichtlich der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser ist die Oberkante des Fertigfußbodens im EG von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante bzw. über Gelände anzunehmen.

Zudem darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wegen der bestehenden Überflutungsgefahr HQ Extrem nicht unter **479,25 m NHN** liegen.

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist Oberkante des Gebäudes = OK Attika bzw. First.

3.5 Gebäudehöhe (OK Attika bzw. Firsthöhe)

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Attika bzw. Firsthöhe.

3.5.1 Gewerbegebiet GEb 3;

max. Gebäudehöhe: 18,0 m

3.5.1 Gewerbegebiet GEb 4

max. Gebäudehöhe: 11,0 m

§ 4 Bauweise

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet Geb 4 und Geb 5, Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

§ 5 Abstandsflächenregelung

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung

§ 6 Gestaltung

6.1 Im Planbereich sind Sattel- Pult- und Flachdächer zulässig

6.2 Dachneigung

DN bis 20°

6.3 Farbgestaltung und Baustoffe

6.3.1 Dacheindeckung

Satteldächer und Pultdächer

Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

6.3.2 Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtöne sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036
 Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025
 Brauntöne: 8000; 8019; 8024; 8025
 Weißtöne: 9001; 9002; 9010; 9016; 9018
 Grautöne: 7003; 7022; 7030; 7032; 7039;
 Metalltöne: 9006; 9007

| | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|
| BEIGETÖNE | 1000 | 1001 | 1002 | 1013 | 1015 |
| | 1019 | 1035 | 1036 | | |
| GRÜNTÖNE | 6003 | 6013 | 6021 | 6025 | |
| BRAUNTÖNE | 8000 | 8019 | 8024 | 8025 | |
| WEISSTÖNE | 9001 | 9002 | 9010 | 9016 | 9018 |
| GRAUTÖNE | 7003 | 7022 | 7030 | 7032 | 7039 |
| | 9006 | 9007 | | | |

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Hinweis

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

§ 7

Immissionsschutz

7.1

Allgemein

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen Gewerbegebiet und Wohn- bzw. Dorfgebiet bewerten zu können liegt folgende schalltechnische Untersuchung vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II“ des Marktes Burtenbach, Bericht-Nr. ACB-0223-8959/10 Rev. 1 Stand 03.12.2025, des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5 • 86926 Greifenberg • Telefon 0 8192 / 99 60-0, info@accon.de.

Die Schalltechnische Begutachtung wird Bestandteil des Bebauungsplans und ist beigelegt.

- a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingent | | Fläche [m²] |
|------------|---------------------|---------------------|----------------|
| | $L_{EK,T}$ dB(A) | $L_{EK,N}$ dB(A) | |
| GEb 3 | 65 | 50 | 11.701 |
| GEb 4 | 64 | 49 | 3.080 |

- b. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, etc.).

- c. Die Ermittlung der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

- d. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der

Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Immissionskontingent L_{IK} .

e. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

§ 8 Flächen für Versorgungsanlagen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Grünordnung, Ausgleichsflächen und Artenschutz

9.1. In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden. Bei Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden.

9.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

Bäume (STU mind. 12-14 cm, 3 x verpflanzt):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Linde (Tilia cordata)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)

Obstsortenliste (Hochstamm, mind. 1,80 m Kronenansatz, StU 7-8, auf Sämlingsunterlage):

Äpfel:

Jakob Fischer
Gravensteiner
Rote Sternrenette
Wettringer Taubenapfel
Wiltshire
Bohnapfel

Birnen:

Gute Luise
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

Hauszwetschge
Elena

Sauerkirschen:

Schwäbische Weinweichsel

sowie allgemein alle alten und regionalen Obstsorten**Durchwurzelbare Fläche für Bäume**

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m² anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

Sträucher (Höhe 60 – 100 cm einmal verpflanzt mit mindestens 2 Trieben):

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Salweide (*Salix caprea*)

- 9.3.** Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Hinweis unter 9.2.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- Grundstückseingrünung

Die in der, gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung", sind standort-heimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von 1,50 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

9.4. **Naturschutzfachliches Gutachten**

zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) wurde im Vorgriff nachfolgendes naturschutzfachliches Gutachten erstellt, welches dann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwendet werden soll.

Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) als Vorlage für die untere Naturschutzbehörde zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.10.2023 des biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33 89231 Neu-Ulm, Tel. 0163 71 69 073, Mail: bio.buero@gmx.de

Das vorliegende Gutachten wird vollumfänglich zum Bestandteil der Bebauungsplansatzung erklärt.

Insbesondere Maßnahmen die zu beachten und zu berücksichtigen sind:

Vorab:

Der Stadel ist, sofern er wirklich abgebrochen werden muss, so schnell wie möglich auf Fledermäuse zu untersuchen, damit rechtzeitig mögliche Maßnahmen getroffen werden können.

Das Anbringen von Ersatzquartieren ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg abzustimmen

Vermeidungsmaßnahmen

Allgemein:

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten insbesondere von Vögeln entfernt werden. Am einfachsten ist es, den in § 39 (5) BNatSchG angegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar zu nutzen.

Vögel:

Der Grünstreifen entlang der Ufergehölze im Westen darf nicht als Baustelleneinrichtungsfläche oder ähnliches genutzt werden. Um dies sicherzustellen, ist ein Bauzaun am Ostrand der (geplanten) Grünfläche aufzustellen.

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas, aber auch stark spiegelnde Flächen stellen latente Gefahren für Vögel dar. Die Glas-Fläche ist für die Tiere entweder wegen ihrer Transparenz, durch die die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, oder durch die Spiegelung von Gehölzen o. ä. nicht als Hindernis erkennbar. Deshalb sind bei den neuen Gebäuden derartige Elemente zu vermeiden bzw. verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019b, RÖSSLER et al. 2022). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. [Zu beachten ist, dass Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) nicht geeignet sind und auch sogenanntes „Vogelschutzglas“ teilweise unwirksam ist!]

9.5.

Ausgleichsregelung

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem § 8a BNatSchG ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche:

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:

| | |
|--|------------------------------|
| Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich | 5.310,0 m² |
|--|------------------------------|

Zudem wurde die bei dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ festgesetzte Ausgleichsfläche von vom Vorbesitzer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH nicht erstellt. Der jetzige Eigentümer der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH erklärte sich im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags mit dem Markt Burtenbach bereit, die noch nicht erstellte Ausgleichsfläche zu übernehmen und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan mit herzustellen.

| | |
|---|------------------------------|
| erforderliche Ausgleichsfläche aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ | 2.401,0 m² |
|---|------------------------------|

somit erforderlich

| | |
|---|------------------------------|
| Ausgleichsfläche gesamt erforderlich | 7.711,0 m² |
|---|------------------------------|

Die Ausgleichsfläche **von 7.711,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht.

Ausgleichsfläche:

| | | | | |
|--|------------------|----------------------|---------------|------------------------------|
| Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt | | | | 7.711,0 m² |
| Ausgleichsfläche | | | | |
| Fl. Nr. | Gemarkung | Fläche | Faktor | anrechenbare |
| Fl. Nr. 2927 | Burtenbach | 5.745 m ² | 1,0 | 5.745 m ² |
| Fl. Nr. 3028 | Burtenbach | 3.290 m ² | 1,0 | 3.290 m ² |
| Ausgleichsfläche gesamt | | | | 9.030,0 m² |
| erforderliche Ausgleichsfläche | | | | 7.711,0 m² |
| Überkompensation | | | | 1.319,0 m² |

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 7.711,0 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Uferstreifen auf der Grundlage des Gewässerentwicklungskonzeptes der Gemeinde entwickelt werden.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

7.711,0 m²

Die **Ausgleichsfläche A1** wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 2927, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt, ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder bin-senreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln.

Die **Ausgleichsfläche A2** wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 3028, Gemarkung Burtenbach nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder bin-senreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln.

§ 10

Entsorgung Niederschlagswasser

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Geotechnischer Bericht
zum Erschließungsvorhaben Änderung und Erweiterung Ge-
werbegebiet Bleiche II Flurnummern 3102, 3103, 3104, 3105,
3106 und 3108 der Gemarkung Burtenbach, 89349 Markt Bur-
tenbach, südlich der Feuerhausgasse vom 10. Dezember
2025, Bericht – Nr. 25-0445-GA001**

Ersteller:
Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-
881, post@tellus.gmbh

**Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Be-
bauungsplan beigelegt.**

Wie die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zeigen, stehen zwar Kiese an, die als stark durchlässig einzustufen und für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet sind.

Jedoch kann die Vorgabe des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 zum Mindestabstand der Versickerungsanlage zum MHGW ($\geq 1,0$ m) in Bezug auf eine erlaubnisfreie Versickerung im Bereich des geplanten Gewerbegebietes nach derzeitigen Erkenntnissen nicht eingehalten werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungseinrichtungen mittels Rigolen kann somit nicht vorgenommen werden.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden nachfolgend angeführte Maßnahmen vorgesehen und in der Satzung festgesetzt.

- **Niederschlagswasser aus Dachflächen**
Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aus den Dachflächen sind diese als Retentionsdach (Gründach mit Schwammwirkung mit Retentionsvolumen) auszuführen. Hiermit kann bei entsprechender Ausbildung ein Spitzenabflussbeiwert C_s von bis zu 0,8 erreicht werden. Zudem kann bei einer restriktiven Einleitungsbeschränkung ein Ableitungswert von $Q_{\max} 1,0$ l/s erreicht werden.
- **Niederschlagswasser aus befestigten Flächen**
Niederschlagswasser aus befestigten Flächen (Fahrflächen und Stellplätze) sind über eine direkte Ableitung in offene Sickermulden. Zu versickern
- **Ausbildung von Sickerfähigen Befestigungen**
Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden.

Werden für eine vorschriftsmäßige Regenwasserbewirtschaftung, um das Anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen gezielt und vorschriftsmäßig entsorgen zu können, entsprechende Rückhaltebecken mit Rückhaltefunktion zur gedrosselten und gezielten Ableitung in das Kanalsystem (Mischwasserkanal oder Vorflut) erforderlich werden diese vom Erschließungsträger errichtet. Die Bemessung, Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Planung und Bemessung der Entwässerungsanlagen sind durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen, dessen Grundsätze bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Eine ungedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11.1 Abwasserbeseitigung-Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser) verwiesen.

§ 11**Wendemöglichkeit innerhalb des Plangebiets**

Innerhalb des Plangebiets ist im Bereich der Feuerhausgasse eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen mit einem Wenderradius von 26 m anzulegen.

§ 12**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ Markt Burtenbach überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ Markt Burtenbach sowie mit dem Bebauungsplan “Mindeltal“.

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt gleichzeitig der rechtskräftige Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II“ Markt Burtenbach im Bereich des vorliegenden Bebauungsplan “Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ Markt Burtenbach außer Kraft.“

Hinweise/ Empfehlungen

Immissionsschutz**Schalltechnische Untersuchung****6 Zusammenfassung und Fazit (Auszug aus dem Gutachten)**

Der Markt Burtenbach beabsichtigt zusammen mit der Fa. Erhardt Markisenbau GmbH im Südwesten des Marktes die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche III“ [1] und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen. Hierbei soll die bestehende Fläche GEB 3 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II“ [2] um die Flurstücke mit den Flurnummern 3102 und 3103 erweitert bzw. vergrößert werden. Hinsichtlich des Immissionsschutzes soll die Vorbelastung aus bereits bestehenden sowie geplanten umliegenden Bebauungsplangebieten ermittelt werden und daraufhin Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgelegt werden, um sicherzustellen, dass in den angrenzenden Gebieten (bestehende und geplante Wohnbebauung) die Orientierungswerte nach DIN 18005 [3], [4] bzw. die wertgleichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [5] eingehalten werden.

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Marktgemeinde Burtenbach (Rathausgässchen 1, 89349 Burtenbach) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG solange die Überschwemmungsgebietsverordnung nicht angepasst ist

Für die Einzelbauvorhaben sind noch Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich - auch bei „freigestellten“ oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, bis die Überschwemmungsgebietsverordnung angepasst ist.

§ 78 c WHG verbietet neue Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet. Bestehende sind hochwassersicher nachzurüsten.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), stellt im festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet strenge Anforderungen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) und legt zusätzliche Prüfpflichten fest.

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist so weit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Hierzu wird zusätzlich auf die entsprechenden Ausführungen des Baugrundgutachtens unter 3.3 Umweltchemische Verhältnisse verwiesen

Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:

Nachdem die in Anspruch genommene Planfläche gemäß ÜBK25/ÜMBK25 fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley mit einer hohen Funktionserfüllung (u.a. Kohlendioxidspeicherung) umfasst und damit besonders schützenswerte sowie empfindliche Böden. Es ist daher in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.

Beim Rückbau von Bauwerken kann es zu erheblichen Eingriffen in angrenzende, gewachsene Böden kommen. Diese sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern.“

„Die beim Rückbau entstehenden, ungeeigneten Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“

Zusätzliche Hinweise zur Durchführung von Bauvorhaben

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können evtl. auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Metalldächer

Um Schwermetallbelastungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist auf unbeschichtete Metalldächer zu verzichten.

Erschließungsanlagen unterirdische Verlegung

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen, Wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie LEW und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

Der bereitgestellte Vordruck mit den entsprechenden Strukturdaten ist an die Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23 zu übersenden.

Bodendenkmal - Denkmalliste E-2007-57256-1

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 3102 und 3105 befindet sich eine Denkmalverdachtsfläche.

Für die Durchführung von Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Auf die Ausführungen der Begründung unter 3.4 Bodendenkmalpflege wird verwiesen

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....

Gerhard Glogger, Architekt

Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegungen

1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 18.06.2025 bis 18.07.2025 zum Ersten Mal öffentlich ausgelegt

2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum Zweiten Mal öffentlich ausgelegt

3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum Dritten Mal öffentlich ausgelegt

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 18.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.

2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Markt Burtenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom mit redaktionellen Änderungen vom als Satzung beschlossen.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift 1. Bürgermeister Roland Kempfle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am
gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Markt Burtenbach, den.....

.....
Unterschrift, Roland Kempfle, 1. Bürgermeister