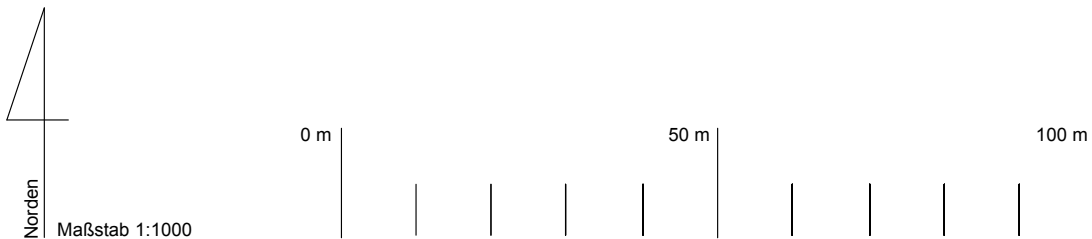




GEMEINDE TODTENWEIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "SONDERGEBIET KONSERVEN- FABRIK SAND-NORD"



Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de
Grünordnung: Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten Sportplatzweg 2 82362 Weilheim T. 0881-9010074 F. 0881-9010076 mail@vogl-kloyer.de

München, 20.04.2011
geändert am 15.06.2011
geändert am 07.12.2011
geändert am 01.02.2012 (redaktionell)

Die Gemeinde Todtenweis erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020-1-1-I)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Sondergebiet Konservenfabrik Sand-Nord" als

S a t z u n g .

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet mit der
Zweckbestimmung Konservenfabrik

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,8)

H 12,0 max. zulässige Gebäudehöhe in Meter (z.B. 12,00 m)

3. Baugrenzen

 Baugrenze

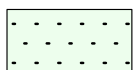
4. Verkehrsflächen

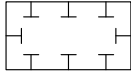
 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

 private Grünfläche - Eingrünung

 private Grünfläche - Versickerungsfläche

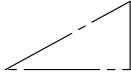


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wird ergänzt)

6. Sonstige Festsetzungen



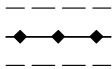
Grenze der räumlichen Geltungsbereichs



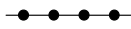
Sichtdreieck (mit Maßangabe in Meter)



Trafo



oberirdische Leitung mit Schutzzone



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen



Abgrenzung unterschiedlicher emittierenden Flächen



emittierende Fläche SO 1 (vgl. 16.1)



emittierende Fläche SO 2 (vgl. 16.1)

$L_{EK} = 58/43$

zulässige Emissionskontingente dB(A) tags/nachts



Fläche für Stellplätze und Nebenanlage

S

Fahrsilo

St

Stellplätze

W

Waage



Fläche, in der die Realisierung von Vorhaben dem Vorbehalt gem. Festsetzung C.3 unterliegt



Bereich, in dem Wohnungen für Saisonarbeiter zulässig sind

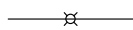


Abschirmeinrichtung (Wand / vgl. C.16.4)

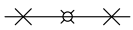


Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenze



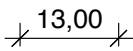
aufzuhebende Grundstücksgrenze

1682

Flurstücksnummer



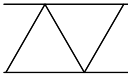
bestehender Baukörper



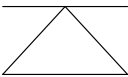
Maßangabe in Meter (z.B. 13,00 m)



Umgrenzung Bodendenkmal



Bauverbotszone (20 m ab Farhbahnrand)



Baubeschränkungsszone (40 m ab Farhbahnrand)



Verlängerung Abschirmeinrichtung (vergleiche C.16.5)

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Konservenfabrik festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelverarbeitung
- Konservenherstellung, -abfüllung, -lagerung
- zugehörige Logistik und Verwaltung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Wohnungen für Saisonarbeiter (innerhalb des durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichs)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichen für die Grundflächenzahl sowie die für die zulässige Gebäudehöhe (Bemessung gemäß C.4.1) angegebenen Werte als Höchstgrenze.
- 2.2 Ausgenommen von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe nach Satz 1 sind Kamine, die bis zu einer Höhe von 25,00 m zulässig sind.

- 2.3 Zulässig sind auch betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z. B. Lüftungsanlage) auch über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus. Diese dürfen errichtet werden, wenn sie an den nicht zur Mitte des Baugebiets gewandten Seiten des Dachs zur Dachkante einen Abstand einhalten, der mindestens der Höhe des Aufbaus ab dem obersten Dachansatzpunkt der Anlage entspricht. Falls die Höhe der über dem Dach zu errichtenden Anlage ab dem obersten Dachansatzpunkt größer wäre als der mögliche Abstand der Anlage von den nicht zur Mitte des Baugebiets gewandten Seitenkanten des Dachs, so ist die Anlage unmittelbar an der zur Mitte des Baugebiets gewandten Dachseite anzuordnen. Die Oberkante der Dachaufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe um maximal 5,00 m überschreiten. Falls die Anforderungen der TA Luft für Lüftungsanlagen eine größere Überschreitung verlangen, gilt als Maximalhöhe die sich nach der TA Luft ergebende Mindesthöhe. Abweichungen im Bestand sind zulässig.

3. Realisierungsvorbehalt

- 3.1 In den durch Schraffur gekennzeichneten Bereichen

1. im Nordosten des Grundstückes Fl.Nr. 2330
2. im Westen des Grundstückes Fl.Nr. 2333

ist die Errichtung von Gebäuden erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die auf Fl.Nr. 2337 (für 1.) bzw. Fl.Nr. 2333 (für 2.) dargestellte Ortsrandeingrünung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes realisiert werden kann (Erwerb durch Vorhabenträger).

- 3.2 Für den Fall, dass die auf Fl.Nr. 2333 festgesetzte Ortsrandeingrünung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht realisiert werden kann, gilt für die Errichtung von Neubauten im Osten der Fl.Nr. 2330 eine um 23 m nach Westen verschobene Baugrenze.
In diesem Fall ist eine Ortsrandeingrünung von 10 m auf Fl.Nr. 2330 sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Bestandsbauten.

4. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt 1/4 der Wandhöhe, mindestens 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante Attika (Flachdächer) bzw. bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante Außenwand (geneigte Dächer).

5. Dächer

- 5.1 Für alle Gebäude sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Abweichungen im Bestand sind zulässig.

6. Höhenlage der Gebäude

- 6.1 Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen von einer Höhenkote von 438 m ü. NN bis zur Oberkante Attika (Flachdächer) bzw. bis zur Firstoberkante (geneigte Dächer)
- 6.2 Abgrabungen für Laderampen sind bis zu 1,20 m, sonstige Geländeänderungen zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sowie zur Anbindung an die Erschließungsstraße nur im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

7. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Grell gefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 7.2 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 7.3 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 40 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler oder Gebäudeversätze, gegliedert werden.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind parallel zur Außenwand an Gebäuden zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf eine Höhe von 4,00 m (gemessen von der Oberkante der anliegenden Erschließungsstraße auf der Zufahrtsseite (in Fahrbahnmitte)) nicht überschreiten. Bewegte Lichtwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. In der festgesetzten Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße sind Werbeanlagen nicht zulässig.

9. Garagen , Stellplätze und Zufahrten

- 9.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 9.2 Oberirdische Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (mit "St" gekennzeichnet) errichtet werden.
- 9.3 Entlang der Kapellenstraße darf die festgesetzte private Grünfläche bis zu zwei mal für notwendige Rettungs- und Feuerwehruzufahrten mit einer Breite von jeweils 6,00 m unterbrochen werden.

10. Nebenanlagen

In dem mit "S" gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines Fahrtilos für Nassmüll mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m zulässig.
In dem mit "W" gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung eines Aufsichtsgebäudes für eine Fahrzeugwaage mit einer Grundfläche von max. 15 qm und einer Wandhöhe von max. 3,00 m zulässig.

11. Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen sind als Eisengitter- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

12. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m.

13. Grünordnung

- 13.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen.

13.2 Die Versickerungsfläche ist als Grünland extensiv zu pflegen. Sie ist zweimal jährlich zu mähen (1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni), das Mähgut ist zu entfernen.

13.3 Private Grünflächen zur Eingrünung sind flächig mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Pflanzraster von mind. 1,5 x 1,5 m einzuhalten.

Bei Eingrünungstreifen von mind. 10 m Breite sind je 50 m Länge mind. 20 Bäume zu pflanzen, davon mind. 15 Bäume 1. oder 2. Ordnung. Bei Eingrünungstreifen von 5 m Breite verringert sich die Mindestanzahl der Bäume auf die Hälfte.

13.4 Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt folgende empfohlene Auswahl:

1. Wuchsordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

2. Wuchsordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

3. Wuchsordnung:

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Taxus bacchata	Eibe

Mindest-Pflanzqualitäten im Bereich des Ortsrandes: 1. und 2. Ordnung - Hochstamm, 3xv, m Db, StU 16-18 cm, 3. Ordnung - Hochstamm, 3xv, m Db, StU 12-14 cm

Mindest-Pflanzqualitäten innerhalb des Baugebietes: Heister, verpflanzt, Höhe 200-250

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata, monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 4-5 Tr., H 60-100

13.5 Zur Pflanzung sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochtone Gehölze).

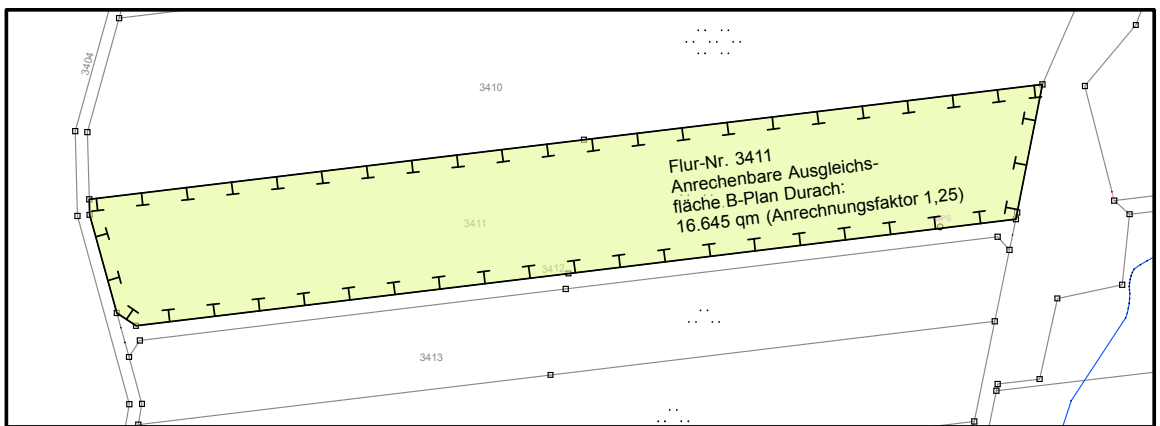
- 13.6 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- 13.7 Die Abschirmeinrichtung ist nach außen mit Kletterpflanzen wirksam zu begrünen.
- 13.8 KfZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 13.9 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- 13.10 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen.

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 14.1 Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BayStMUG ein ökologischer Ausgleich im Umfang von 3,096 ha erforderlich.
- 14.2 Der ökologische Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Flächen:

1. Flur-Nr. 3411, Gemarkung Todtenweis, Flächengröße 13.316 qm

Entwicklungsziel: extensive artenreiche Wiese magerer Ausprägung im Verbund mit Magerrasen zur Vernetzung zwischen Lechauwald und Sander Heide
 Maßnahmen: Oberbodenabtrag 30 cm, im Bereich von höher anstehendem Kies ca. 40 cm bis zum Kieshorizont (auf etwa 30 % der Fläche). Mähgutübertragung aus Spenderflächen der Lechaue. Dauerhaft Mahd 1 x jährlich im August mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.
 Anrechnungsfaktor 1,25, anrechenbare Ausgleichsfläche 16.645 qm



Lageplan M 1:2.500

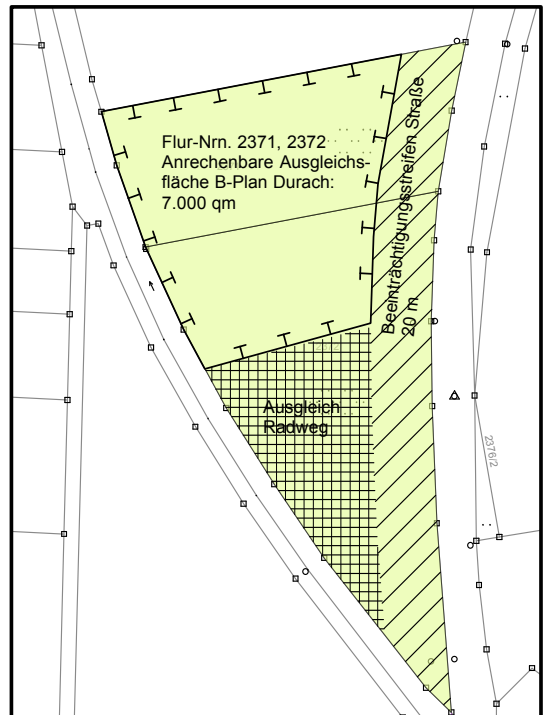
2. Flur-Nrn. 2371, 2372, Gemarkung Todtenweis, Flächengröße 14.067 qm

Entwicklungsziel: Schilfröhricht entlang des Baches, Mulden mit artenreicher Feuchtwiese, Hecke, extensive magere Wiese (Salbei-Glatthaferwiese)

Maßnahmen: Bodenabtrag zur Schaffung feuchter Verhältnisse, Schilfpflanzung, Ansaat feuchte, artenreiche Wiesenmischung in Senken und magere artenreiche Wiesenmischung auf grundwasserfernen Standorten, Anpflanzung Hecke (Pflanz- und Saatgut autochthon), Aushagerung Wiesen durch mehrmalige Mahd in den ersten 3 - 5 Jahren, langfristig 1 - 2-malige Mahd, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung.

Anteilige anrechenbare Ausgleichsfläche
7.000 qm

Lageplan M 1:2.500



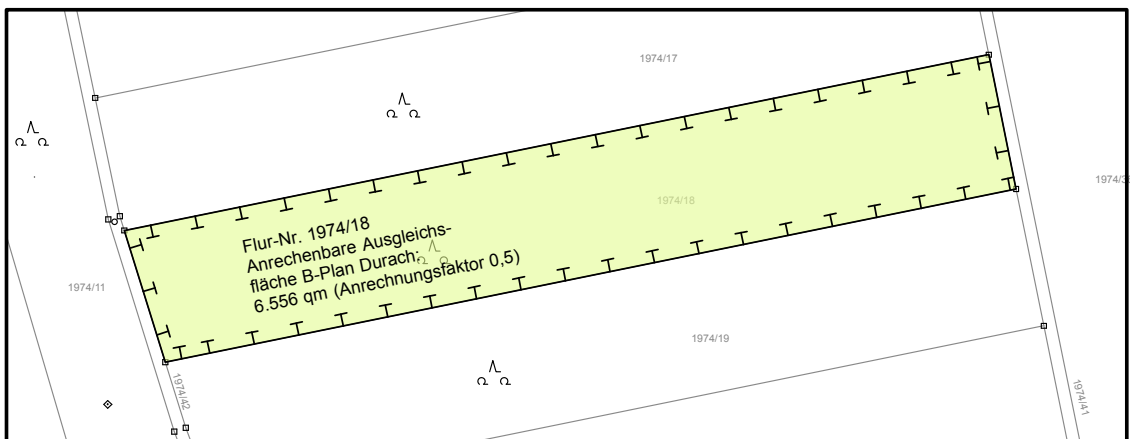
3. Flur-Nr. 1974/ 18, Gemarkung Todtenweis, Flächengröße 13.112 qm

Entwicklungsziel: Naturnaher Hartholzauwald mit Mittelwaldstrukturen und lichten Strukturen

Maßnahmen: Herausnahme der Fichten und Lärchen, Bepflanzung größerer entstandener Lücken (ca. 20 % des Gesamtgrundstückes) mit Grauerlen zur Etablierung eines Mittelwaldes, Erhalt oder Förderung von Überhältern aus Esche oder Schwarzpappel, in den weiteren Bereichen Pflanzung von Schwarzpappel und Feldulme in Einzelexemplaren oder kleinen Gruppen, es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Jungwuchspflege durch Ausmähen und Wildschutz je nach Bedarf. Erhalt und ggf. Freistellung von wärme- und lichtliebenden Strauchpartien. Pflege langfristig: Auf-den-Stock-Setzen eines Drittels der Grauerlen alle 5 Jahre, Umtriebszeit für den Niederwald 15 Jahre. Die restlichen Bereiche sind einer gelenkten natürlichen Sukzession zu überlassen (Förderung von Biotopbäumen, Erhöhung des Totholzanteils auf 15 %) zu überlassen.

Die forstliche Nutzung ist ausgeschlossen. Für zu entwickelnden Mittelwald ist eine entsprechende Pflege zugelassen.

Anrechnungsfaktor 0,5, Anrechenbare Ausgleichsfläche 6.556 qm



Lageplan M 1:2.500

15. Leitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

16. Immissionsschutz

16.1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Fläche in qm	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		Tag	Nacht
SO 1	36.800	58	43
SO 2	56.900	58	43

Für die in der folgenden Tabelle genannten Immissionsorte gelten Zusatzkontingente, $L_{EK,zus}$, um welche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Immissionsort	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
	tags	nachts
	dB(A)	dB(A)
IP 1	1	1
IP 2	0	0
IP 3	1	6
IP 4	2	7
IP 5	6	11
IP 6	9	9
IP 7	12	12
IP 8	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte $j L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus j}$ zu ersetzen ist.

16.2 Beim Antrag auf Genehmigung ist zusammen mit der Vorlage der Antragsunterlagen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den in Ziffer 16.1 festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die jeweiligen Teilflächen ergeben, unter Berücksichtigung der dort festgesetzten immissionsbezogenen Zusatzkontingente L_{EK} eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach den Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Genehmigung bestehenden Schallausbreitungsverhältnisse 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. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691: 2006-12 ist zu beachten.

16.3 Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen auf Antrag des Betreibers in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ganz oder teilweise auf die gutachtliche schalltechnische Untersuchung verzichtet werden.

16.4 Vor der Inbetriebnahme zusätzlicher Anlagen bzw. Gebäude oder in lärmtechnischer Hinsicht relevanten Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Freiflächen ist die in der Planzeichnung dargestellte Abschrimeinrichtung (Wand) mit einer Höhe von mindestens 7,50 m über Erdgleiche funktionsfähig zu errichten.

- 16.5 Die festgesetzte Abschränkeinrichtung kann nach erfolgtem Grunderwerb im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2333 entsprechend der Planzeichnung nach Osten verlängert und der nördliche Schenkel zurückgebaut werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Gestaltung der Gebäude:

Die gewerblich genutzten Gebäude und die dazu gehörenden zulässigen Wohngebäude müssen eine gestalterische Einheit bilden (z.B. im Hinblick auf die Material- und Farbwahl von Fassaden, Fenstern, Dächern).

2. Wasserwirtschaft:

Der mittlere Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt bei ca. 2,00 m unter Oberkante Gelände. Es wird empfohlen Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand. Es wird weiter empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks ist eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Bei Erdarbeiten auftretende künstliche Auffüllungen, Ablagerungen etc. unterliegen der Meldepflicht an das Landratsamt Aichach-Friedberg.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anzuwenden, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. 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.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung von Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser zu

- bei Flächen, auf denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu versickern. Vorrangig ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.

3. Immissionsschutz:

Den festgesetzten Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 liegen die schalltechnischen Untersuchungen Bericht Nr. 210066 / 3 vom 13.04.2011 sowie die Stellungnahme Nr. 210166 / 6 vom 05.12.2011 des Ingenieurbüros Greiner, Gauting zugrunde. Für die Festsetzungen zur Errichtung der Abschirmeinrichtung (Wand) ist die Stellungnahme Nr. 210166 / 6 vom 05.12.2011 des Ingenieurbüros Greiner, Gauting maßgebend.

Zur Untersuchung der Geruchsimmissionen wurde eine Immissionsprognose, Bericht Nr. M93/ 218/1 vom 19.04.2011 durch Müller-BBM, Planegg erstellt (vgl. Begründung).

4. Landwirtschaft:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden. Auf mögliche Immissionen von Seiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

Bepflanzungen müssen zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Grenzabstände gemäß Art. 48 AGBGB einhalten.

5. Bodendenkmäler:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals (Inv. Nr. D-7-7431-0009; Grabhügel der Bronze- und Hallstattzeit, vermutlich Siedlung der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters). Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Vorhaben im Bereich von Bodendenkmälern gilt:

1. Der Oberbodenabtrag in der Baufläche, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Baudenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2010) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
5. Mit den erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzuholen.

Für Vorhaben im weiteren Geltungsbereich gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. 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.

6. Bodenverunreinigungen:

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Atlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60 unverzüglich anzuzeigen.

7. Hochspannungsfreileitung:

Für die Lage und Ausmaße der Masten, der Leitungsachse und der Schutzzone sind die in der Örtlichkeit vorhandenen Verhältnisse maßgeblich.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Auch in Gebieten, die als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, muss entweder durch niederwüchsige Bepflanzung oder durch turnusgemäße Ausholzung ein Mindestabstand zu den Leiterseilen eingehalten werden.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind dem Leitungsträger deshalb gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Kranaufstellungen sind auch in der Nähe des Schutzbereichs mit dem Leitungsträger abzustimmen.

E. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Todtenweis, 10.02.2012

GEMEINDE TODTENWEIS

.....
Riß, 1. Bürgermeister

F. VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 24.10.2011 bis einschließlich 25.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 auGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.01.2012 bis einschließlich 17.02.2012 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.02.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Todtenweis, den 10.02.2012

-Siegel-

.....
Riß, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Todtenweis, den

-Siegel-

.....
Riß, 1. Bürgermeister