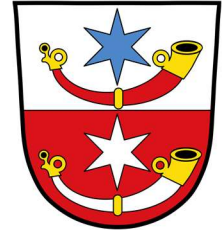

GEMEINDE LANGENNEUFNACH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Fassung vom 29.05.2019

Projektnummer: 19010

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Marlene Theiner

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 5 Stellplätze	7
§ 6 Sichtdreieck	7
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 8 Ver- und Entsorgung	8
§ 9 Grünordnung	8
§ 10 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
§ 12 Immissionsschutz	12
§ 13 InKraftTreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Artenliste	14
2. Niederschlagswasser	15
3. Oberflächenwasser und wild abfließendes wasser	16
4. Denkmalschutz	16
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
6. Landwirtschaftliche Immissionen	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenneufnach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in den jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassungen – folgenden

Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ der Gemeinde Langenneufnach gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 29.05.2019.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.05.2019 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich TG1, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich TG2, Planzeichnung Fläche für Aufschüttungen im M 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich TG3, Planzeichnung Ausgleichsfläche A1 im M 1:2.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.05.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 29.05.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ in Langenneufnach: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA19-038-G01-01, vom 08.03.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.06.2019 (von Dr. Hermann Stickroth; Augsburg)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sonstiges Sondergebiet SO EH

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

Ein Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und dem Einzelhandelsmarkt zugeordnete Personalräume, Umkleieräume, Technikräume, Büroräume, EDV-Räume, sonstige Abstellräume, Sanitärräume, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen und Anlieferungsrampen sowie ein eigenständiger Backshop mit maximal 105 m² Verkaufsfläche und der erforderlichen Neben- und Sanitärräume.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundfläche (GR)

Die Grundfläche der baulichen Anlage darf max. 2.945 m² betragen.

Unversiegelte (wasserdurchlässige) Stellplätze werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

(2) Verkaufsfläche

1. Für den Einzelhandelsmarkt ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.
2. Für den Backshop ist eine Verkaufsfläche von max. 105 m² zulässig.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

Es ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

(4) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Die zulässige Wandhöhe (WH) beträgt max. 7,5 m
2. Die zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt max. 8,5 m.

(5) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Dieser darf um max. $\pm 0,5$ m bezogen auf 521,30 m ü. NN abweichen.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OH FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gesamthöhe maßgeblich.

(6) Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe um max. 3,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRENZ-ABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:
 - a) Freistehende Werbeanlagen wie in § 4 Abs. 3 Nr. 2 dieser Satzung festgesetzt
 - b) Überdachte Einkaufswagenboxen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 65 m², sofern sich diese innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze befinden
 - c) Aktionsflächen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 25 m², sofern sich diese innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze befinden
 - d) Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Grundfläche von insgesamt 50 m².
 - e) Im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

3. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine dem Bäcker zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von max. 50 m² zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

Folgende Dachformen und -neigungen sind zulässig:

1. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 2°
2. Pultdächer mit einer Dachneigung von 2° bis maximal 30°

(2) Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat, ausgenommen der Fensterflächen, aus einer Putzfassade im weißen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

(3) Werbeanlagen

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als 20 % der Fassadenfläche (je Fassadenseite) einnehmen. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe durch Werbeanlagen um max. 2,0 m zulässig.
2. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
 - a) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m
 - b) max. ein Parkplatzzufahrtspylon mit einer Höhe von max. 3,1 m
 - c) max. drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,5 m
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

§ 5 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

§ 6 SICHTDREIECK

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,7 m beträgt.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

(1) Teilräumlicher Geltungsbereiche TG1

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches TG1 sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Modellierung des Geländes bezogen auf 521,30 m ü. NHN zulässig. Abweichungen von dieser Festsetzung sind bis max. $\pm 0,5$ m bezogen auf die festgesetzte Höhenlage zulässig.

Zusätzlich sind im TG1 Böschungen und Stützmauern zulässig, sofern diese der Angleichung des an den TG1 angrenzenden Geländes dienen. Stützmauern sind ausschließlich innerhalb der gemäß Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche, mindestens jedoch 3,0 m von der Plangebietsgrenze eingerückt, zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 3,0 m aufweisen.

(2) Teilräumlicher Geltungsbereich TG2

1. Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs TG2 darf zur Nivellierung der Geländeoberfläche das im teilräumlichen Geltungsbereich TG1 anfallende Abgrabungsmaterial (ausschließlich Oberboden) bis zu einer Höhe von 50 cm bezogen auf das bestehende Gelände aufgeschüttet werden. Punktuelle Erhöhungen des Geländes (z. Bsp. Haufenbildung) sind nicht zulässig.
2. Das Gelände im TG2 ist an das Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstich) bis zu einer Höhe von 521,30 m ü. NHN ($\pm 0,3$ m) sowie an die Höhe der südlichen Grenze des TG1 flächenhaft anzugleichen.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

(2) Behandlung von Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. *Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Langenneufnach (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.*

2. Unverschmutztes Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei geeigneten Bodenverhältnissen grundsätzlich zu versickern. Kann nur bedingt versickert werden, darf der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal (R150) max. 30 l/s betragen.

3. Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in den öffentlichen Mischwasserkanal zu beseitigen.

§ 9 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

(1) Erhalt von Gehölzen

Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (Schlehenhecke) ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis:

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

Kann der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (Schlehenhecke) nicht vollständig erhalten werden, ist beim zuständigen Landratsamt ein Antrag auf Ausnahmege-
nehmigung vom gesetzlichen Beeinträchtigungsverbot vorzulegen.

(2) Anpflanzen von Bäumen

1. Die festgesetzten Plantagen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau fertigstellung durchzuführen.

2. Straßenbegleitgrün St2026

Entlang der St2026 sind gemäß Planzeichnung heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung ausschließlich in Nord-Südrichtung um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme - Artenliste Bäume I. Ordnung“ zu verwenden.

3. Für alle weiteren Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume II. Ordnung mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Artenliste Bäume II. Ordnung“ zu verwenden.

(3) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

1. Die festgesetzten Plantagen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau fertigstellung durchzuführen

2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Strauchreihen)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Strauchreihen) ist eine zwei- bis dreireihig gebuchtete Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

Es sind heimische Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Artenliste Sträucher“ zu verwenden.

3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (**Strauchgruppen**)

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Strauchgruppen) ist eine lockere Strauchpflanzung in Form von Strauchgruppen vorzunehmen. Es sind insgesamt 10 Strauchgruppen zu pflanzen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens fünf Sträuchern zusammen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

Es sind heimische Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu pflanzen:

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter Pkt. E „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - Artenliste Sträucher“ zu verwenden.

(4) Innerhalb der privaten Grünflächen sind alle gehölzfreien Flächen gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

(5) **Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Gehölze entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 10 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich in Höhe von 2.955 m² bereitzustellen.

(1) **Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1**

(Teilräumlicher Geltungsbereich TG3)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 176 Gemarkung Habertsweiler eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 1.035 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ zugeordnet.

1. **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese

2. **Herstellungsmaßnahmen:**

- Pflanzung von drei heimischen Laubbäumen entlang des angrenzenden Augraben (Fl.Nr. 165 Gemarkung Habertsweiler).

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)

- *Alnus glutinosa* Schwarzerle

Die Laubbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl zu verankern und einer Drahtseile zu versehen.

- Pflanzung einer zwei- bis dreireihig gebuchteten Strauchhecke auf einer Länge von 35 m, vorgelagert dem im Süden angrenzenden Waldrand (Fl.Nr. 175 Gemarkung Habertsweiler), bestehend aus heimischen Sträuchern. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- *Euonymus europaeus* Gewöhnlicher Pfaffenhüttchen
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
- *Salix in Arten*

- Anlage einer Flachseige mit einer Flächengröße von mindestens 150 m² und einer Tiefe von max. 0,5 m. Die Uferzonen sind mit einer Böschungsneigung von max. 1:10 auszubilden.
- Anlage einer artenreichen Wiesenfläche durch Ansäen in den Bestand mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30%, Anteil Gräser 70%) oder durch Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. **Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**

Der bei der Ausformung der Flachseige anfallende Erdaushub ist vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen.

Grünland

Vor der Ansaat bzw. vor dem Ausbringen des Mähgutes ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat bzw. nach erfolgter Aufbringung des Mähgutes ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Die Wiesenfläche ist 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06 erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung, die Ausbringung von Aushub, der beim Gewässerunterhalt anfällt, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Pflanzmaßnahmen

Die Laubbäume sind mit einem Holzpfahl fachgerecht zu sichern und einer Drahtrose zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung und Drahtrose) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

(2) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 804 Gemarkung Langenneufnach (Ökokontofläche der Gemeinde Langenneufnach) eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 1.920 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ zugeordnet.

Auf dem gesamten Bereich der Ausgleichsfläche sind anderweitige Nutzungen gänzlich ausgeschlossen.

§ 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Hinweis: gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung i. d. F. v. 10.06.2019 von Dr. Hermann Stickroth, sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweise:

1. *Mit Bauantragsunterlagen sowie bei lärmrelevanten Änderungen am Lebensmittelmarkt ist ein Lärmgutachten mitvorzulegen.*
2. *Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften*

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Langenneufnach im Rathaus zu den öffentlichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

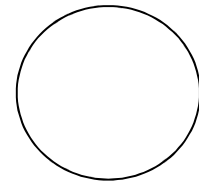
§ 13 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan Nr. 16 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(2) Ausgefertigt

Gemeinde Langenneufnach, den ____ . ____ . ____

Josef Böck, Erster Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE

1.1 Artenliste Bäume I. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| – <i>Acer platanoides i.S.</i> | Spitzahorn |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

1.2 Artenliste Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Tilia cordata „Greenspire“</i> | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden, sofern diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

1.3 Artenliste Sträucher

Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen *bot./ dt.*)

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuß |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Gewöhnlicher Heckenkirsche |
| – <i>Prunus padus</i> | Traubenkirsche |
| – <i>Ribes alpinum</i> | Alpenjohannesbeere |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – <i>Viburnum opulus</i> | Gewöhnlicher Schneeball |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Straucharten ergänzt werden, diese den festgesetzten Pflanzenqualitäten entsprechen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Im Merkblatt DWA-M 153 werden verschiedene Behandlungsmaßnahmen typisiert und ihnen sogenannte Durchgangswerte zugeordnet. Diese Werte dienen einer qualitativen Reihung der Behandlungsanlagen, ein messbarer Wirkungsgrad für die Rückhaltung oder Reinigung eines bestimmten Stoffes kann hieraus nicht abgeleitet werden. Verschiedene Regenwasserbehandlungsanlagen mit gleichen Durchgangswerten können somit in ihrem Rückhaltevermögen z. B. für gelöste Salze, organische Verbindungen oder mineralische Sedimente sehr unterschiedlich wirken (vgl. DWA-M 153, Kap. 6.2.1). Eine Sedimentationsanlage entfernt unter Umständen in hohem Maße Partikel und daran gebundene Schadstoffe. Sie bietet jedoch kaum Rückhalt gegenüber gelösten Schadstoffen. Gemäß DWA-M 153, Kap. 6.2, ist daher eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder Filteranlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig – auch wenn mit Regenwasserbehandlungsanlagen gemäß Tabelle A.4c (Sedimentationsanlagen) ein ausreichender Durchgangswert erreicht werden könnte. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Behandlungsanlagen des Typs D21 (Tabelle A.4c des DWA-M 153) nach den in Bayern gemachten Erfahrungen i. d. R. nur Durchgangswerte bis 0,3 erreichen.

Eine flächenhafte Versickerung ist grundsätzlich zu bevorzugen. Die Schachtversickerung sollte nur gewählt werden, wenn eine flächenhafte oder linienförmige Versickerung nicht möglich ist. Einschränkungen, die eine punktuelle Versickerung begründen könnten, sollten den Planungsunterlagen beigelegt werden.

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Dies trifft insbesondere bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

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.

Zum Schutz des Gebäudes vor o. g. wild abfließendem Wasser, sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ empfohlen.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

4.2 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.

4.3 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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Plangebiet 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 zu rechnen ist. Auch ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.