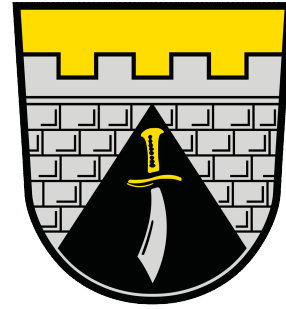

MARKT MERING



Landkreis Aichach-Friedberg

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55

„Gewerbegebiet südlich der B2“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gemäß 13a BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Ludwig Ortlieb GmbH

Fassung vom 27.07.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22124
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 5 Bodenschutz und Grünordnung	4
§ 6 Eingriffs-/Ausgleichsregelung	4
§ 8 Geländeänderung.....	5
§ 10 Inkrafttreten	5
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	6
2. Niederschlagswasser	6
3. Immissionsschutz	7
4. Denkmalschutz.....	7
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	8
6. Überwachung	9
7. Bußgeldvorschrift	9
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	10

PRÄAMBEL

Die Markt Mering erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55

„Gewerbegebiet südlich der B2“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.07.2023 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.07.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 27.07.2023
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ in Mering: Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Bezeichnung: „Schalltechnische Untersuchung“ vom 31.01.2023, Auftragsnummer: 8174.1/2022-RK

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ ergänzen die entsprechenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ (i. d. F. v. 20.06.2013) und der 1. Änderung (i. d. F. v. 16.11.2017).

Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ unberührt und gelten unverändert fort.

§ 5 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in Anzahl und Standort wie im Plan dargestellt herzustellen, hierfür sind Obstbäume zu wählen. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume. Die zu pflanzenden Bäume dürfen lagemäßig um bis zu 3 m verschoben werden.

5.3 Innerhalb der Pflanzfläche westlich von GE 1.1 ist eine bauliche Anlage in Holzkonstruktion (Stadl) für die Infrastruktur der Beweidung zulässig. Für diese bauliche Anlage ist eine Grundfläche von maximal 30 m², eine Wandhöhe von maximal 3 m und eine Gesamthöhe von maximal 6 m zulässig. Der Stadl ist mit einem Satteldach auszubilden.

§ 6 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

6.3 Für die Kompensation des Eingriffs durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 490 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 3226/5 der Gemarkung Mering.

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Ansaat:
Die Fläche ist mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Halbtrockenrasen und gebietsweise kräuterreichen Halbtrockenrasen) aus dem Ursprungsgebiet UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion anzusäen.
- Pflege:
Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein. Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.

§ 8 GELÄNDEVERÄNDERUNG

- 8.4 Die in der Planzeichnung dargestellten Stützmauern sind bis maximal 4 m Höhe zur Abfangung des Geländes zulässig. Darüber hinaus darf zur Geländeanpassung zwischen der Höhe des Betriebsgeländes und des natürlichen Geländes terrassenförmig angeböschet werden.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet südlich der B2“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Obstbäume

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

- | | |
|---------------------------------|--|
| – <i>Malus domestica spec.</i> | <i>Apfel regionaltypische Sorten</i> |
| – <i>Prunus avium spec.</i> | <i>Kirsche regionaltypische Sorten</i> |
| – <i>Prunus domestica spec.</i> | <i>Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen regionaltypische Sorten</i> |
| – <i>Pyrus communis spec.</i> | <i>Birne regionaltypische Sorten</i> |

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 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.

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

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 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 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet 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.

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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

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.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

Die Markt Mering überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

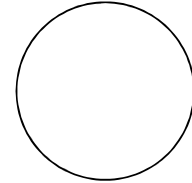
Ausgefertigt

Markt Mering

Mering, den

.....

Florian A. Mayer; 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

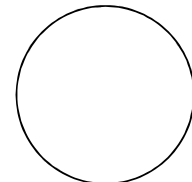
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der B2“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Markt Mering

Mering, den

.....

Florian A. Mayer, 1. Bürgermeister



(Siegel)
