

---

# STADT GERSTHOFEN



Landkreis Augsburg

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

**VORABZUG vom 18.11.2024**

Fassung vom 04.12.2024

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24069

Bearbeitung: MG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 4 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 5 Grünordnung .....	7
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz .....	8
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	9
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	11
§ 10 Immissionsschutz .....	11
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 12 Inkrafttreten .....	14
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
1. Bepflanzung .....	15
2. Wasserwirtschaft .....	16
3. Immissionsschutz .....	18
4. Wärmepumpen-Systeme .....	19
5. Denkmalschutz .....	19
6. Verteidigungsanlage Gablingen .....	20
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	20
8. Überwachung .....	21
9. Bußgeldvorschrift .....	21
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>22</b>

## PRÄAMBEL

Die Stadt Gersthofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

### **1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“**

als Satzung.

*Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ werden die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungssatzung vollständig ersetzt.*

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.12.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 04.12.2024 mit:

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

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 04.12.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ in Gersthofen: Büro BEKON, Bezeichnung: Dokument LA24-195-G01-01, vom 15.11.2024
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ in Gersthofen: LARS consult, vom 23.09.2024

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Industriegebiet (GI)

1. Der in der Planzeichnung mit GI gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - b) Tankstellen
3. Nicht zulässig sind:
  - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - c) Vergnügungsstätten
  - d) Betriebe gemäß dem Anhang der 4. BImSchV:
    - Brech- und Mahlanlagen/ Kies- und Sandaufbereitung, Ziffer 2.2
    - Herstellung von Zement oder Zementklinker, Ziffer 2.3
    - Beton- und Betonfertigteileherstellung, Ziffer 2.14
    - Asphaltmischanlagen, Ziffer 2.15
    - Chemische Betriebe, Ziffern 4.1., 4.2., 4.4.
  - e) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen für Einzelhandelsgeschäfte jeder Art, nach Maßgabe von § 1 Abs. (1) Nr. 3f), mit Ausnahme von Kiosken oder ähnlichen Verkaufsstellen zur Deckung des täglichen Bedarfs der in den Betrieben Beschäftigten
  - f) Einzelhandelsbetriebe mit dem innenstadtrelevanten Sortiment
    - Nahrungs- und Genussmittel - mit Ausnahme des Verkaufs in Kiosken oder ähnlichen Verkaufsstellen, die zur Deckung der täglichen Verpflegung der in den Betrieben Beschäftigten bestimmt sind;
    - Reformwaren, Lebensmittelhandwerk;
    - Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie;
    - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung;
    - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle; Stoffe, sonstige Textilien oder Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten;

- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren;
- Schuhe, Orthopädie;
- Sportbekleidung und Sportartikel;
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken;
- Spielwaren und Bastelartikel;
- Uhren, Schmuck und Silberwaren;
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse;
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren;
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör;
- Nähmaschinen und Zubehör;
- Waffen und Jagdbedarf;
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.;
- Musikalienhandel, Tonträger;
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik;
- Heimcomputer und Zubehör;
- Beleuchtungskörper

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte maximale Wert für die GRZ ist zulässig.
2. Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO sowie der in § 14 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden und einen Wert von 0,9 erreichen.

### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gesamthöhe ist zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.
3. Der untere Bezugspunkt (OK FFB EG) wird mit der Gebäudemitte festgelegt und ergibt aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugslinien des natürlichen Geländes. Liegt der Gebäudemittelpunkt direkt auf einer bereits ermittelten Höhenlinie, so ist dieser unverändert zu übernehmen. Liegt der Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einer bereits ermittelten Höhenlinie, so muss die Bezugshöhe als Mittelwert aus den zwei am nächsten zum Gebäudemittelpunkt liegenden

Höhenbezugslinien interpoliert ermittelt werden. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu  $\pm 50$  cm abweichen.

(3) Baumassenzahl

*gem. § 21 BauNVO*

Der in der Planzeichnung festgesetzte maximale Wert für die BMZ ist zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Es ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im GI zulässig. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude), Garagen und Carports i. S. von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze i. S. von § 12 BauNVO zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB*

Zur Versorgung des Gebiets notwendige Transformatorenstationen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Ver- und Versorgungsleitungen

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

1. Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom-, TV-, Fernsprech- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

2. Einzelantennen sind unzulässig. Je Gebäude wird nur eine Hausantenne zugelassen.
- (3) Abfall- und Abwasserbeseitigung  
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*
  1. Häusliches Schmutzwasser  
Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
  2. Niederschlagswasser  
Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

## § 5 GRÜNORDNUNG

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

- (1) Private Grundstücksfläche  
Die Flächen der privaten Grundstücke, welche weder mit Gebäuden noch mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbaut oder als private Verkehrs- und Lagerflächen genutzt sind, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.  
Die Vorgaben des § 5 (4) Abs. (2) sind bei der Gestaltung und Nutzung der privaten Grundstücksflächen, insbesondere bei privaten Verkehrsflächen sowie Lagerflächen, zu berücksichtigen.
- (2) Stellplätze sowie Parkplätze sind einzugrünen. Dafür ist jeweils für 8 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.
- (3) Die unter § 11 Abs. (2) Nr. 2 dieser Satzung festgesetzte Dachfläche ist extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Intensive Dachbegrünungen sind auch zulässig. Alternativ können auch Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) verwendet werden.  
*Hinweis: Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Geeignete Arten sind der Artenliste in den Hinweisen zu entnehmen.*

(4) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

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

1. Baumpflanzungen

a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis zu 7 m abgewichen werden. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken ist nicht zulässig.

b) Folgende Mindestpflanzenqualität wird für Neupflanzungen festgesetzt:

Laubbäume I. - III. Wuchsklasse: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

2. Sträucher

a) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Planzeichen mindestens fünf Sträucher zweireihig und versetzt zu pflanzen, wobei der Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m bis 2 m beträgt.

b) Folgende Mindestpflanzenqualitäten werden für Neupflanzungen festgesetzt:

Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bzw. Herstellung einer Lagerfläche durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

(2) Private Lagerflächen und nicht für die Erschließung des Grundstücks notwendigen Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden oder naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf welchen wassergefährdende Stoffe anfallen sowie Flächen zur Anlieferung.

## § 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO*

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Geringfügige Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
- (2) Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- (3) Stützmauern sind nicht zulässig.

## § 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 33.803 m<sup>2</sup> und 54.672 Wertpunkte (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt extern auf folgenden Flächen:

- Flurnummern 2857 und 2858, Gmkg. und Gemeinde Burtenbach
- Flurnummer 433, Gmkg. Schönenberg, Gemeinde Jettingen-Scheppach

- (2) Entwicklungsziel, Fl.-Nrn. 2857 und 2858 (Gemarkung Burtenbach):

### **Entwicklungsziel: Artenarmes Extensivgrünland**

#### a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen:
- Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
- Ansaat:  
Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Mischungsverhältnis: Blumen max. 50% / Gräser min. 50%, Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- 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 2- bis 3-mal 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.

(3) Entwicklungsziele, Fl.-Nr. 433 (Gemarkung Schönenberg):

### **Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland / Glatthaferwiese**

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Fläche ist mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Mischungsverhältnis: Blumen max. 50% / Gräser min. 50%, Herkunftsregion: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG16) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
- 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 2- bis 3-mal 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.

### **2. Entwicklungsziel: Artenreicher Staudensaum**

a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung von einem artenreichen Staudensaum (Blumen mind. 50% / Gräser max. 50%) entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze, Breite 3 m.
- Der Staudensaum bedarf einer Mahd im mehrjährigen Abstand.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind 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.

- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## § 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

*Hinweis: Werden im weiteren Verfahren ermittelt.*

## § 10 IMMISSIONSSCHUTZ

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

2. Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):					
GI 1	tags $L_{EK} =$	66	dB(A)	nachts $L_{EK} =$	51 dB(A)
GI 2	tags $L_{EK} =$	58	dB(A)	nachts $L_{EK} =$	48 dB(A)
GI 3	tags $L_{EK} =$	65	dB(A)	nachts $L_{EK} =$	50 dB(A)
GI 4	tags $L_{EK} =$	58	dB(A)	nachts $L_{EK} =$	48 dB(A)

3. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
4. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
6. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
7. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Industriegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

8. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
9. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

## § 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im GI sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 - 5 Grad zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Gründächer sind zulässig.
2. Mindestens 80 % der Dachfläche aller Gebäude sind extensiv zu begrünen. Alternativ sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) zu versehen.
3. Die Anlagen dürfen auf Flachdächern aufgeständert werden, wobei ein Mindestabstand von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten ist.
4. Die Installation von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf begrünerten Dächern ist zulässig.
5. Ausnahmsweise können andere erneuerbare Energien (z. B. Wärmepumpen, Fernwärme) als Ersatz für die Nutzung der Dachfläche zugelassen werden.

### (3) Einfriedungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine massiven Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, zulässig. Bei Maschendraht- und Stabgittereinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen.

2. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 1,80 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.
  3. Sockel sind nicht zulässig.
  4. Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 10 cm zum natürlichen Gelände herzustellen.
  5. Der Mindestabstand der Einfriedung muss mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze betragen.
  6. Die Grundstücke entlang der Kreisstraße A5 sind gem. § 11 Abs. (3) Nr. 1 lückenlos einzufrieden und ohne Tor herzustellen.
- (4) Werbeanlagen
1. Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
  2. Die Außenwerbung muss dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonisieren.
  3. Die Werbeanlage an der Gebäudefassade darf nicht mehr als 8 % der Gebäudewandflächen (je Fassadenseite) einnehmen und sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  4. Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze mit einer maximalen Gesamthöhe bis zu 4,0 m und einer maximalen Breite von 2,40 m.
  5. Nicht zulässig für Werbeanlage 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.

## § 12 INKRAFTTRETEN

---

Die 1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans J 12 „Nördlich der Kreisstraße A 5“ die der zuletzt gültigen Fassung vollständig.

VORABZUG

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

#### 1.1 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:

##### Bäume I. Wuchsklasse

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

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

##### Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

##### Bäume III. Wuchsklasse

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

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

##### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

##### Extensive Dachbegrünung:

- *Sedum album* (Weißer Mauerpfeffer)

- |                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| – <i>Dianthus plumarius</i>      | (Federnelke)            |
| – <i>Sedum floriferum</i>        | (Fetthenne)             |
| – <i>Hieracium pilosella</i>     | (Kleines Habichtskraut) |
| – <i>Sedum hybridum</i>          | (Immergrünchen)         |
| – <i>Mongolen-Sedum</i>          | (Weihenstephaner Gold)  |
| – <i>Sedum Koeleria glauca</i>   | (Schillergras)          |
| – <i>reflexum Tripmadam</i>      | (Felsen-Fetthenne)      |
| – <i>Petrorhagia saxifraga</i>   | (Steinnelke)            |
| – <i>Sedum sexangulare</i>       | (Milder Mauerpfeffer)   |
| – <i>Saxifraga paniculata</i>    | (Trauben-Steinbrech)    |
| – <i>Dianthus carthusianorum</i> | (Karthäusernelke)       |
| – <i>Saponaria ocymoides</i>     | (Polsterseifenkraut)    |
| – <i>Dianthus deltoides</i>      | (Heidenelke)            |
| – <i>Sempervivum-Hybriden</i>    | (Dachwurz, Hauswurz)    |
| – <i>Thymus serpyllum</i>        | (Kriechender Thymian)   |

## 1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

## 2. WASSERWIRTSCHAFT

### 2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

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

## 2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

## 2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 3.1 Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

#### 3.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen können bei der Stadt Gersthofen im Rathaus zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

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

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

#### 3.3 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.

#### 3.4 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

### 5.1 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.

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung" mit der Aktennummer D-7-7531-0110.

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

#### 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.

## **6. VERTEIDIUNGSANLAGE GABLINGEN**

---

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Gablingen gemäß Anordnung des Bundesministeriums der Verteidigung - U I 7 - Anordnung-Nr. VI/Gab vom 24.09.1974.

Der Umfang des Schutzbereiches sowie die darin geltenden Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen sind den Schutzbereichsanordnungsunterlagen zu entnehmen, die unter anderem auch bei der Stadt Gersthofen vorliegen und die in der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung VI vom 04.11.1999 nochmals konkreter gefasst wurden.

Zur Sicherstellung des uneingeschränkten Betriebs der Fernmeldeanlage sind die Einrichtung, Änderung und Beseitigung von baulichen oder anderen Anlagen innerhalb des Schutzbereiches gemäß § 3 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz durch die zuständige Schutzbereichsbehörde (Wehrbereichsverwaltung VI, München), genehmigungspflichtig.

## **7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **7.1 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.

### **7.2 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.

### **7.3 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.

## **8. ÜBERWACHUNG**

---

Die Stadt Gersthofen 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.

## **9. 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

---

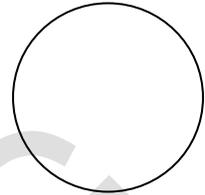
Ausgefertigt

Stadt Gersthofen

Gersthofen, den .....

.....

Michael Wörle, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

In Kraft getreten

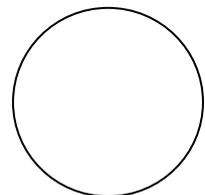
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Nördlich der Kreisstraße A 5“ wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Gersthofen

Gersthofen, den .....

.....

Michael Wörle, Erster Bürgermeister



(Siegel)