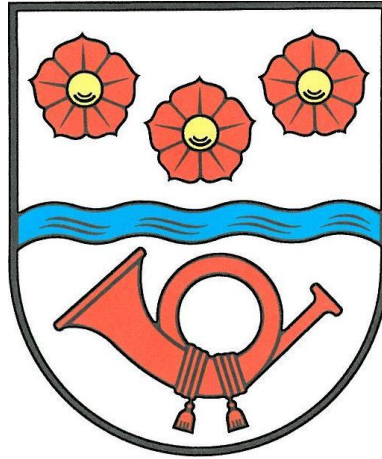


Gemeinde Pörnbach



Festsetzungen und Hinweise durch Text
zum Bebauungsplan Nr. 21
„Gewerbegebiet Pörnbach II mit
Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 12 Gewerbegebiet Pörnbach“
der Gemeinde Pörnbach

Pfaffenhofen, 28.06.2016

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen

Landschaftsarchitekt
Wolfgang Weinzierl
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Die Gemeinde Pörsbach beschließt aufgrund

- der §§ 1 bis 4c, 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Pörsbach II mit Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 12 Gewerbegebiet Pörsbach“**

als

Satzung.

Bestandteile der Satzung ist der von Eichenseher Ingenieure gefertigte Bebauungsplan mit

- | | |
|--|------------------------------|
| A.) Planzeichnung | (siehe Planzeichnung) |
| B.) Festsetzungen durch Planzeichen | (siehe Planzeichnung) |
| C.) Hinweise durch Planzeichen | (siehe Planzeichnung) |
| D.) Festsetzungen durch Text | |
| E.) Hinweise durch Text | |
| F.) Verfahrensvermerke | |

Stand jeweils 28.06.2016.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt.

D) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Baukörper

- 2.1. Die Stellung der Baukörper hat parallel oder senkrecht zur jeweiligen Straße zu erfolgen.
- 2.2. Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 8 m in ihrer Fassade eine deutliche Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit o. ä.).
- 2.3. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig.

3. Dächer

- 3.1. Dachform
Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.
- 3.2. Dachdeckung
Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 3.3. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

4. Wandhöhen

Die Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

5. Geländeänderungen

5.1. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 1,5 m vom natürlichen Gelände zulässig. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) erfolgen.

5.2. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Teilflächen GE 1 und GE 2 sind für Abgrabungen und Auffüllungen zum Gießbach Grenzabstände von jeweils 5 m einzuhalten.

Entlang der westlichen Grenze der Teilflächen GE 2 und GE 5 ist für Abgrabungen und Auffüllungen kein Grenzabstand erforderlich.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen - sofern nicht anderslautend geregelt - einen Grenzabstand von mindestens 1 m aufweisen.

5.3. Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

6. Einfriedungen

6.1. Als Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

6.2. Zaunanlagen entlang der Bundesstraße B13 sind ohne Tür und Tor zu errichten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B13 sind nicht zulässig.

6.3. Zaunanlagen entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche GE 2 dürfen nur auf der privaten Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen errichtet werden.

7. Anbauverbotszone/ Pflanzverbotszone/ Sichtflächen

7.1. Anbauverbotszone nach § 9 FStrG

Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone nur in einem Abstand von mindestens 10 m zum Fahrbahnrand zulässig.

Grundstückszufahrten sind nicht zulässig.

Der mit Festsetzung durch Planzeichen 7.7 festgesetzte Sammelständer für Hinweisschilder ist innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, muss jedoch einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 13 einhalten.

7.2. Pflanzverbotszone

In der Pflanzverbotszone sind Bäume und Einfriedungen unzulässig.

7.3. Sichtflächen

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen außer Zäunen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene der Bundesstraße B13 erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 50 cm über der Fahrbahnebene der Bundesstraße B13 dauerhaft eingehalten wird.

8. Grünordnung

8.1. Allgemeines

Es sind mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche zu begrünen.

Die begrüneten Flächen sind in einer Mindestbreite von 3,0 m auszuführen.

Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2.

Wuchsordnung auf dem Betriebsgrundstück zu pflanzen. Die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen (E1 und E2) entlang des Gießbachs und der Bundesstraße B13 sind dabei anrechenbar.

Es sind nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Der Grenzabstand von Pflanzen gemäß Art. 47 und 48 AGBGB ist einzuhalten.

8.2. Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen (B13)

(gemäß Planzeichen 6.1.1)

Die Fläche entlang des Geh- und Radweges an der Bundesstraße B13 ist als Wiesenstreifen zu erhalten und im Rahmen des Straßenunterhalts durch Mahd zu pflegen.

8.3. Öffentliche Grünflächen zur Eingrünung / Ortsrandeingrünung

(gemäß Planzeichen 6.1.2)

Eingrünung der Fläche für Niederschlagswasserbehandlung und Niederschlagswasserrückhaltung:

Das Regenrückhaltebecken ist als offene Wiesenmulde ohne Bepflanzung des westlichen Beckenrandes auszubilden. Baum- und Strauchpflanzungen sind nur am östlichen Rand, zwischen Regenrückhaltebecken und der privaten Grundstücksgrenze zulässig. Die Eingrünung erfolgt als dichte Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Listen unter Festsetzungen durch Planzeichen 6.2.2 und 6.2.3.

Die Fläche ist mit Planzeichen 6.1.6 gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auffüllungen, Bebauungen oder gärtnerische Nutzungen sind nicht zulässig.

Zum Schutz der Bodenbrüter ist die Fläche der Wiesenmulde und des westlichen Randes jährlich erstmals erst nach dem 15.06. zu mähen. Ein zweiter Schnitt erfolgt jährlich nach dem 01.09..

8.4. Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung (gemäß Planzeichen 6.1.3)

Der Geländestreifen entlang des Gießbaches ist als extensiv genutzter Gras-Krautstreifen / Hochstaudenflur mit Einzelbaumpflanzung gemäß Standort E2 herzustellen. Dabei sind, bis auf die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume E2 (auf den Parzellen 1 bis 4), keine weiteren Baumpflanzungen zulässig. Die festgesetzten Baumstandorte E2 dürfen bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in Folge der Lage von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen oder in Folge von Pflanzabständen zu Grundstücksgrenzen notwendig ist. Der Geländestreifen ist einmal jährlich nach dem 01.09. zu mähen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Teilfläche GE 1 ist auf dieser Fläche auf jedem Grundstück je 2.000 m² Grundstücksfläche eine Geländemulde von mindestens 30 m² entlang des Gießbaches herzustellen. Die Sohle der Geländemulden darf maximal 0,50 m unterhalb des natürlichen Geländeverlaufs liegen. Die Böschungflächen des Gießbaches dürfen maximal bis zum Mittelwasserspiegel abgegraben werden.

Innerhalb dieser Grünflächen sind private Verkehrsflächen und Stellplätze unzulässig.

8.5. Private Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen (B13)
(gemäß Planzeichen 6.1.4)

Die Fläche entlang der B13 ist als magerer Wiesenstreifen mit Einzelbäumen gemäß Standort E1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (2-malige Mahd des Wiesenstreifens). Für die Baumpflanzungen ist ein Abstand von 10,0 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B13 einzuhalten. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind Baumpflanzungen unzulässig. Die festgesetzten Baumstandorte E1 dürfen bis zu 5 m verschoben werden, wenn es in Folge der Lage von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen oder in Folge von Pflanzabständen zu Grundstücksgrenzen notwendig ist.

Innerhalb dieser Grünflächen sind private Verkehrsflächen und Stellplätze unzulässig.

8.6. Private Grünflächen zur Durchgrünung (gemäß Planzeichen 6.1.5)

Die Flächen sind grünordnerisch zu gestalten. Innerhalb dieser Grünflächen sind private Verkehrsflächen, Stellplätze und Einfriedungen zulässig. Die Stellplätze dürfen nur als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden. Sie dürfen nicht versiegelt werden. Die ohne Festsetzung der Art und des Standortes dargestellten Baumgruppen/ Einzelbäume können um max. 20 m entlang der Erschließungsstraße auf dem eigenen Grundstück verschoben werden.

8.7. Begrünung von Stellplätzen

Pro 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die nach anderen Festsetzungen zu pflanzen sind, werden auf diese Verpflichtung nicht angerechnet. Die Baumscheiben sind vor Überfahung zu sichern.

8.8. Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Einzelbäume 1. Wuchsordnung: H, 3xv, StU 20-25

Einzelbäume 2. Wuchsordnung: H, 3xv, StU 16-18

Sträucher: Str., 2xv, 60-100 h bzw. 100-125 h

9. Wasserwirtschaft

- 9.1. Das auf undurchlässigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation (Regenwasserkanal) einzuleiten.
- 9.2. Ausnahmsweise darf Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. In diesem Fall ist jedoch nur eine breitflächige Versickerung zulässig und es ist durch ein qualifiziertes Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist. Die Versickerungsanlagen müssen die Anforderungen der einschlägigen Vorschriften und Regelwerke erfüllen. Zusätzlich ist eine Versickerung nur zulässig, wenn die Unterkante der Versickerungsanlage mindestens 50 cm über dem natürlichen Gelände angelegt wird.
- 9.3. Nicht zulässig sind unterirdische Versickerungsanlagen.
- 9.4. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
- 9.5. Niederschlags- und Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 9.6. Drainagen dürfen weder an die Vorflut noch an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

10. Werbeanlagen

- 10.1. Hinweisschilder für die einzelnen Betriebe im Gewerbegebiet sind an der Zufahrtsstraße an einem gemäß Festsetzung durch Planzeichen positionierten Sammelständer gemeinsam anzubringen. Der Sammelständer darf eine Gesamthöhe von 3 m über die Höhe des angrenzenden Straßenrands und eine Gesamtgröße von 6 m² nicht überschreiten. Der Standort kann bis zu 3 m verschoben werden, muss jedoch einen Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 13 einhalten.
- 10.2. Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 10.3. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.
- 10.4. Werbepylone
Freistehende Werbepylone sind nicht zulässig.
- 10.5. Fahnen
Die Oberkante von Fahnen und Masten darf die festgesetzte Wandhöhe der jeweiligen Teilfläche nicht überschreiten. Mehrere Fahnen und Masten sind zu jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.
- 10.6. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 10.7. Laseranlagen sind unzulässig.
- 10.8. Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

11. Schallschutztechnische Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-)Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
„Gewerbegebiet Pörsbach II“	GE1	9.300	60	45
	GE2	6.728	64	49
	GE3	8.339	56	41
	GE4	8.080	63	48
	GE5	1.863	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Richtungssektor	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Anfangswinkel	152	315	120	126	132	133	138	144	146	150
Endewinkel	315	120	126	132	133	138	144	146	150	152
Zusatzkontingente	1	1	4	5	0	5	1	1	1	1

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

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4459546,13 / Y = 5387081,82.

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. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

12. Unterirdische Bauwerke (z.B. Tiefgaragen, Behälter)

Die Deckenoberkante unterirdischer Bauwerke außerhalb von oberirdischen Gebäuden ist mindestens auf 80 cm unter das fertige Geländeniveau abzusenken. In Bereichen außerhalb von Verkehrsflächen sind die betreffenden baulichen Anlagen mit einer Oberbodenschicht von mindestens 30 cm abzudecken und zu begrünen.

13. Private Grünfläche mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zulässigkeit von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen, Stellplätze und Einfriedungen zulässig. Die Stellplätze dürfen nur als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden. Sie dürfen nicht versiegelt werden.

14. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

15. Genehmigungsfreistellung

Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

16. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 16.1. Innerhalb der als „Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde“ festgesetzten Fläche hat die Gemeinde das Recht, einen Regenwasserkanal zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern und die Fläche zum Zwecke der Kontrolle, Erhaltung und Erneuerung des Regenwasserkanals zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Fläche ist von Bepflanzungen mit Bäumen und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.
- 16.2. Innerhalb der als „Fläche für Geh- und Fahrrecht (Gewässerpflege) zugunsten der Gemeinde“ festgesetzten Fläche hat die Gemeinde das Recht, die Fläche zum Zweck der Pflege des Gießbachs zu betreten und zu befahren und durch von ihr beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. Die Fläche ist von Bepflanzungen mit Bäumen und von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
3. Innerhalb der Anbauverbotszone nach § 9 FStrG gilt § 9 Abs. 6 FStrG.
4. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.
5. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
6. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Entwässerungsplan gemäß § 10 Abs. 1 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Pörbach, falls erforderlich mit prüfbaren Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen und Regenwasserbehandlungsanlagen vorzulegen. Die Anlagen zur Grundstücksentwässerung müssen mit der Gesamtentwässerungsanlage übereinstimmen und der Nachweis ist durch ein geeignetes Ingenieurbüro zu bestätigen. Zur Nutzungsaufnahme ist eine Bestätigung der Übereinstimmung mit den Bauvorlagen durch ein geeignetes Ingenieurbüro vorzulegen.

Bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ist dabei folgendes zu beachten:

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloسة Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadloسة Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die Unterlagen sind gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) unter folgenden Links zu finden:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/index.htm

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

7. Aufgrund der Nähe zum Gießbach sind die Baukörper auf zu erwartende Einwirkungen aus Hochwasser und Auftrieb zu planen und auszuführen.
8. Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 11 schallschutztechnische Festsetzungen vorzulegen.
9. Löschwasserversorgung
Für das Plangebiet wird der Grundschutz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt (96 m³/Stunde über zwei Stunden). Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen. Eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge ist durch den Antragsteller/ Bauwerber sicherzustellen.
10. Abfallbehälter sind grundsätzlich straßennah in die Gebäude bzw. in gleichhohe Einfriedungen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen. Freistehende Mülltonnen oder -container sind unzulässig. Die Anlagen für die Müllaufbewahrung sollen so groß dimensioniert sein, dass eine Müllsammlung nach dem Trennprinzip gewährleistet ist.
11. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen, Schlossgasse 5, 85084 Reichertshofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
12. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.

13. Ausgleichsflächen

Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 15 BNatSchG

(Ausgleichsbedarf: 34.926m²):

Die öffentliche Grünfläche am Nordwestrand ist zu 1/3 der Grundfläche als Ausgleichsfläche anrechenbar (760 m² anrechenbar aus 2.282 m²) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der für den Eingriff zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 34.166 m² erfolgt auf folgenden Flächen:

- Flurnummer 834, Gemarkung Freinhausen (5.232 m²)
- Flurnummer 484, Gemarkung Pörnbach (6.408 m²)
- Flurnummer 740, Gemarkung Pörnbach (13.750 m²)
- Flurnummer 1852/0, Gemarkung Pörnbach (3.351 m²)
- Flurnummer 1779, Gemarkung Pörnbach (5.425 m² aus 7.134 m²)

Die Maßnahmen auf Flurnummer 740 Gemarkung Pörnbach decken dabei auch die erforderliche CEF-Maßnahme Nr. 1 der saP ab. Die CEF-Maßnahme Nr. 2 der saP wird auf dem Flurstück 396 (Gemarkung Pörnbach) umgesetzt.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen. Ebenso werden die Flächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch dinglich gesichert.

14. Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen, sind in Bereichen, wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, möglichst vollständig geschlossene, niedrige Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel sowie vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.

F) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2015 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 hat in der Zeit vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2015 hat in der Zeit vom 12.10.2015 bis 13.11.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 02.03.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis 01.03.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 31.05.2016 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 31.05.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.10.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2016 als Satzung beschlossen

Pörnbach, 22.11.2016

(Bergwinkel, 1. Bürgermeister)

9. Ausgefertigt

Pörnbach, 22.11.2016

(Bergwinkel, 1. Bürgermeister)

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____.____._____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pörnbach, _____.____._____

(Bergwinkel, 1. Bürgermeister)