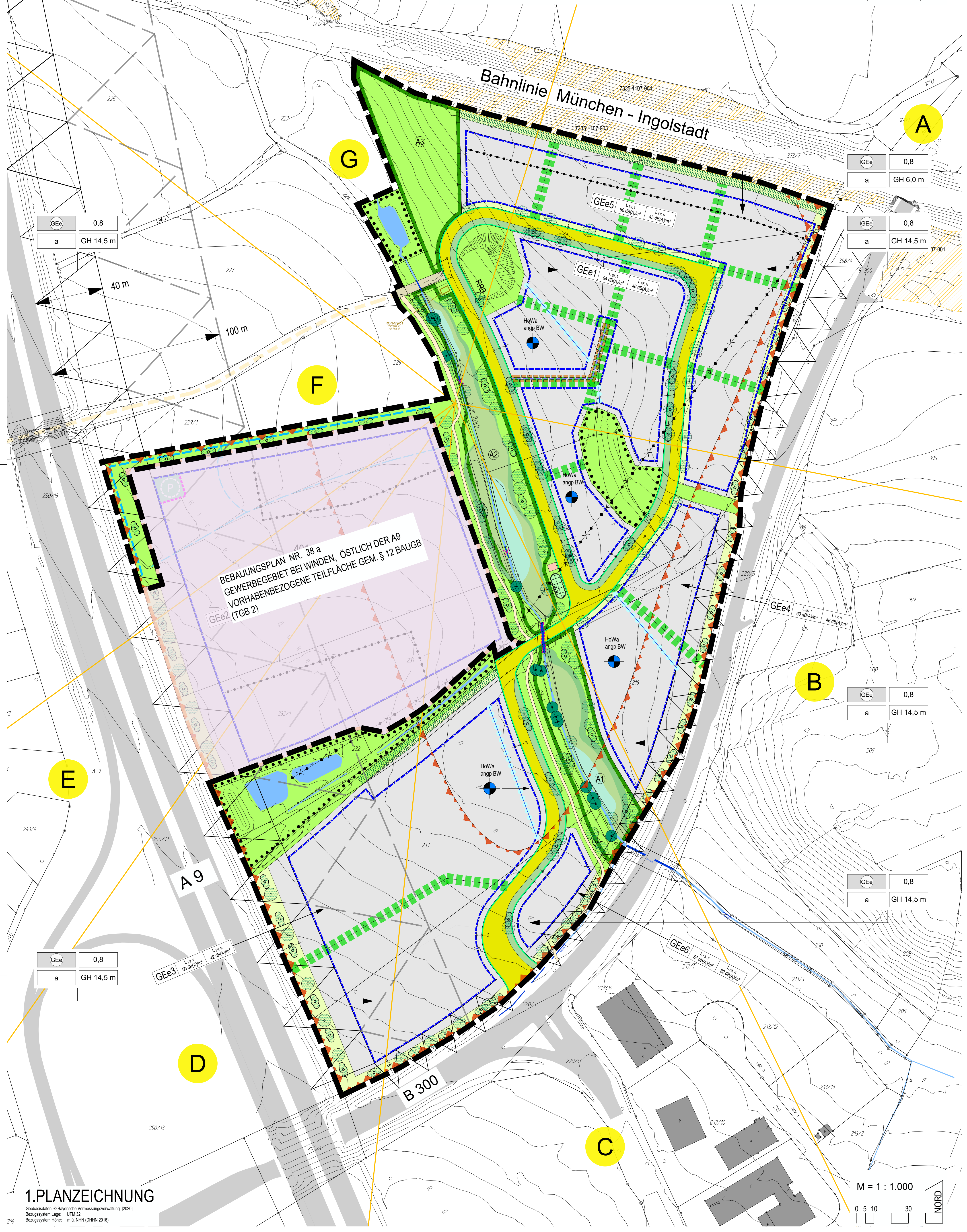
BEBAUUNGSPLAN NR. 38

GEWERBEGEBIET BEI WINDEN, ÖSTLICH DER A9 (TGB 1)


Bahnlinie München - Ingolstadt
7335-1106-001
7335-1107-004
7335-1107-003
373/7
368/4
A
B
C
D
E
F
G
GEe 0,8
a GH 6,0 m
GEe 0,8
a GH 14,5 m
40 m
100 m
GEe5 L EK,T 60 dB(A)/m² L EK,N 45 dB(A)/m²
GEe1 L EK,T 64 dB(A)/m² L EK,N 46 dB(A)/m²
GEe4 L EK,T 60 dB(A)/m² L EK,N 46 dB(A)/m²
GEe3 L EK,T 59 dB(A)/m² L EK,N 42 dB(A)/m²
GEe6 L EK,T 57 dB(A)/m² L EK,N 39 dB(A)/m²
GEe2
A1
A2
A3
RRB
HoWa angp BW
Auer Bach
BEBAUUNGSPLAN NR. 38 a GEWERBEGEBIET BEI WINDEN, ÖSTLICH DER A9 VORHABENBEZOGENE TEILFLÄCHE GEM. § 12 BAUGB (TGB 2)
A 9
B 300
225
223
224
227
229
229/1
250/13
241/4
232
232/1
233
235
216
217
220/3
220/4
220/5
213/1
213/3
213/10
213/12
213/13
213/14
213/2
250/4
198
199
200
205
M = 1 : 1.000
0 5 10 30
NORD

1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2020]
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 12 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)

den

Bebauungsplan Nr. 38
"Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs 1 (TGB 1)

Abgrenzung des Bebauungsplanteilgeltungsbereichs 2 (TGB 2) mit Vorhabensbezug gem. § 12 BauGB

innerhalb der Teilflächen mit Vorhabenbezug wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 GEe Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO eingeschränkt (Immissionsschutz)

2.2 zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

2.3 Die gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, Vergnügungsstätten) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Einzelhandelsnutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Der Warenvertrieb (Direktvertrieb) vom Hersteller zählt nicht zum Einzelhandel.

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,8 Grundflächenzahl = 0,8

3.2 GH 14,5 m maximale Gebäudehöhe z.B. 14,5 m
Die Gebäudehöhe ist von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss (in der Regel OK Attika) zu messen.

3.3 Höhenlage

401,00 Festsetzung der maximalen Höhenlage im B-Plan-teilbereich mit Vorhabensbezug die OK EG FFB darf im gekennzeichneten Bereich nicht höher als die eingetragene Kote in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegen z.B. 401,00 m ü. NHN mindestens jedoch über dem HQ 100 des Auer Baches mit Klimazuschlag und 50 cm Freibord

HoWa angp BW Abgrenzung von Bereichen innerhalb von Bauräumen mit Pflicht zur hochwasser-angepassten Bauweise. In den entspr. Bereichen muss die OK EG FFB über dem HQ 100 des Auer Baches mit Klimazuschlag und 50 cm Freibord liegen, jedoch nicht über 398,50 m ü. NHN

In den restlichen Bereichen darf die OK EG FFB max. 50 cm über dem Straßenniveau, das der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt, liegen. Bei aneinandergesetzten Gebäuden ist die Mitte der jeweiligen Gebäudeteile maßgebend. Gebäude mit einer Entfernung zur Straße von mehr als 20 m dürfen mit ihrer OK EG FFB auf das tiefstgelegene natürliche Gelände am Gebäude gesetzt werden.

3.4 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

4 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

4.1 a abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig

4.2 Baugrenzen

Außerhalb der Baugrenzen werden zugelassen : private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässe nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze Fahrradabstellanlagen Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für Hauptgebäude sind nur begrünte flach geneigte Dächer (bis max. 15°) sowie begrünte Flachdächer (0° bis 5°Grad) mit einer Substratauflage von mind. 15 cm mit Intensiv-Dachsubstrat und einer maximalen Wasserkapazität >50 Vol.-% (nach FLL-Richtlinie) zur mind. extensiven Dachbegrünung zulässig.
Reine Sedum-Begrünungen sind nicht zulässig.
Zur Begrünung ist eine standortgerechte Saatgutmischung mit einem Anteil Blumen von mind. 50% zu verwenden. Die Dachbegrünung muss sich über mind. 80% der Dachflächen von Hauptgebäuden erstrecken. Die 80% beziehen sich hierbei auf die Summe sämtlicher Dachflächen von Hauptgebäuden und kann wahlweise auf den einzelnen Dachflächen frei verteilt werden.
Auf den begrünten Flachdächern sind Photovoltaikanlagen zulässig (s.a. Festsetzung 12.3).

5.2 Dachaufbauten
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden über die festgesetzte Gebäudehöhe (Festsetzung 3.2) hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 2,0 m zugelassen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegen steht, sind diese Aufbauten einzuhausen.

5.3 Fassadengestaltung
Dunkle Fassaden (Hellbezugswert HBZ < 40) werden nicht zugelassen.
Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig.
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.
Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 20 m zu begrünen, sofern betriebliche Anforderungen nicht entgegen stehen. Sie sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu gliedern; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substrattiefe von mindestens 0,8 m zu pflanzen.

5.4 Werbeanlagen:
Werbeanlagen an Hauptebäuden dürfen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.
Werbeanlagen an Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen wie Werbepylone, Werbetafeln, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,0 m² nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbefahnen dürfen eine maximale Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 3 Fahnen zulässig, die in Gruppen zusammenzufassen sind. Bewegte, sich bewegende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind in einem Abstand von 40 m zu den festgesetzten Ausgleichsflächen unzulässig und an anderer Stelle nur in insektenfreundlicher Ausführung (s. Hinweis Nr. 30) zulässig

5.4.1 P Flächen für die Errichtung eines Werbe-Pylons
Vorbehaltlich der Zustimmung der "Die Autobahn GmbH des Bundes" - Niederlassung Südbayern (s.a. Hinweis 23), darf auf den ausgewiesenen Flächen ein Werbe-Pylon mit einer max. Höhe von 25,0 m, bezogen auf die Höhenkote 401,00 m ü. NHN, errichtet werden.

5.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
Werden entlang der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche - Artenschutz sowie entlang der privaten Grünflächen - Verkehrsgrün Einfriedungen errichtet, so sind diese nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.

5.6 Geländeveränderungen und Stützmauern
Das Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden.
Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2 : 1 (Länge : Höhe) auszubilden. Böschungsfuß und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Sie müssen zu Nachbargrenzen, untereinander oder zu Gebäuden einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten, Stützmauern sind zu begrünen.

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume, Entwässerungsmulde etc.)

6.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

6.3 Bauverbotszone an der A 9 und B 300

6.4 Baubeschränkungszone an der A 9

Innerhalb der Bauverbotszonen sind neben der Errichtung von Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen auch die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, wie z.B. Verkehrsflächen befestigt oder unbefestigt, Lagerflächen befestigt oder unbefestigt, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen, Sickermulden, Regenrückhaltebecken usw. und die Errichtung von Werbeanlagen verboten.
Ausgenommen hiervon wird die Errichtung von Betriebsumfahrten innerhalb der Bauverbotszonen zugelassen.

7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke), sofern auf diesen Flächen kein Staplerverkehr stattfindet, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird und andere Gefahreneinwirkungen auf Wasser- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

8 Grünordnung (9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Für Baumpflanzgruben ist ein geprüftes, unkrautfreies Baumsubstrat zu verwenden.

Für alle Pflanzungen und Ansaaten sind gebietsheimische Arten (HK Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsgrün und zur Stellplatzbegrünung können auch standortgerechte, in Mitteleuropa heimische Arten verwendet werden.

Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m.

8.2 Öffentliches Grün

8.2.1 Erhaltung von Bäumen

zu erhaltender Baum
Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume innerhalb des Plangebiets spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

8.2.2 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (ausgenommen nicht standorgerechte Nadelgehölze) ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische, standortgerechte Gehölze am Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hinweis:
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

8.2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2.3.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

8.2.3.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgut-mischung mit mind. 50 % Blumen) anzulegen.
Die Wiesenflächen sind ein- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

8.2.3.3 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen) auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Auf einzelnen Abschnitten sind Totholz und Steinhaufen sowie Gehölzinseln aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.
Die öffentliche Grünfläche darf pro Baugrundstück durch maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite je Zufahrt von 10 m unterbrochen werden.
Die öffentliche Grünfläche ist einmal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

8.2.3.4 Öffentliche Grünfläche - Artenschutz
Zum Schutz der Zauneidechsen ist eine Grünfläche als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen) auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise immer auf der Hälfte der Gesamtfläche ein- bis zweimal pro Jahr. Die Mahd hat innerhalb eines geeigneten Zeitraumes für Zauneidechsen (Mitte Oktober bis Ende Februar) oder unter Berücksichtigung einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht dauerhaft verschattet werden.
Einfriedungen entlang dieser Grünfläche sind nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.

8.2.3.5 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m³ vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm

8.2.3.6 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher

Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehrreihig oder gruppig, bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

8.2.3.7 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche - Verkehrsgrün
zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m³ vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm

8.3 Privates Grün

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm Höhe überdeckt werden.

8.3.1 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes herzustellen.

8.3.2 Private Grünfläche - Verkehrsgrün
Die private Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgut-mischung mit mind. 50 % Blumen) auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen.
Die private Grünfläche darf pro Baugrundstück durch maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite je Zufahrt von 10 m unterbrochen werden.
Die private Grünfläche ist einmal pro Jahr im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr zu mähen.
Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Die betreffenden Flächen dürfen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO mit herangezogen werden.

8.3.3 Private Grünfläche - Gebietsdurchgrünung
Entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Bauparzellen ist beidseits auf einer Breite von jeweils 3 m eine private Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu begrünen. Die Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen) auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise einmal pro Jahr auf insgesamt der Hälfte der Gesamtfläche. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Die Grünfläche ist durch die Pflanzung von Strauchgruppen zu gliedern. Je angefangene 20 m Länge der Gebietsdurchgrünung ist eine einreihige Strauchgruppe maximal 7,5 m lang bestehend aus 5 heimischen Sträuchern anzulegen.

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

8.3.4 Private Grünfläche - Artenschutz
Zum Schutz der Zauneidechsen ist eine Grünfläche als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung mit mind. 50% Blumen auf nährstoffarmen Substraten (mit Sand-, Kies- oder Schotteranteil) anzulegen. Die Mahd erfolgt abschnittsweise immer auf der Hälfte der Gesamtfläche ein- bis zweimal pro Jahr. Die Mahd hat innerhalb eines geeigneten Zeitraumes für Zauneidechsen (Mitte Oktober bis Ende Februar) oder unter Berücksichtigung einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche darf nicht dauerhaft verschattet werden.
Einfriedungen entlang dieser Grünfläche sind nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.
Die betreffenden Flächen dürfen zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO mit herangezogen werden.

8.3.5 zu pflanzender Baum in privater Grünfläche - Verkehrsgrün
zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünflächen abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m³ vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm

8.3.6 zu pflanzende Strauchgruppe in privater Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher

Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehrreihig oder gruppig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten:

Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

8.3.7 Stellplatzbegrünung
Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, klimaresistenter Laubbaum zu pflanzen. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m³ vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und die offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Stauden oder Gräser anzupflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm

9 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 Ausgleichsflächen allgemein
Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig. Eine Erhaltungsdüngung für die Wiesenflächen ist erst nach Erreichen des Entwicklungsziel und nur in Absprache mit der UNB möglich.
Für alle Pflanzungen und Ansaaten sind gebietsheimische Arten zu verwenden.

9.2 Ausgleichsfläche A1
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 216, 217, 234/1, 233, 235 und 236, jeweils Gemarkung Winden a. Aign, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.600 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, Östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.

A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: vielfältig strukturierten, gewässerbegleitenden Lebensraum mit Einzelbäumen und frei wachsenden Strauchgruppen, arten- und blütenreichen Wiesenflächen sowie wechselfeuchten Standorten

9.2.1 Herstellungsmaßnahmen
Abgesehen von einzelnen Bäumen sind Bäume und Sträucher außerhalb des Retentionsraumes zu pflanzen.

- Baumpflanzung
  Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
  Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Strauchpflanzung
  Pflanzung von zwei- bis mehrreihigen oder gruppigen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern. Pro Gruppe ist ein dorniger Strauch (z.B. Weißdorn, Wildrose, Schlehe) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
  Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm
- Wiesenansaat
  Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (HK Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen).
  Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.
- Einbringen von Totholzhaufen aus Laubholz

9.2.2 Pflegemaßnahmen
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen der Sträucher ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Für die Wiesenfläche richtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Für die Feuchtmulde richtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche einmal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Durch Sukzession entstehende Röhrichtflächen sind zu belassen und ggf. durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu sichern.

9.3 Ausgleichsfläche A2
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 217, 217/1, 218, 219, 221, 228, 230 und 231, jeweils Gemarkung Winden a. Aign, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 5.168 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, Östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.

A2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: vielfältig strukturierten, gewässerbegleitenden Lebensraum mit Einzelbäumen und frei wachsenden Strauchgruppen, arten- und blütenreichen Wiesenflächen sowie wechselfeuchten Standorten

9.3.1 Herstellungsmaßnahmen
Abgesehen von einzelnen Bäumen sind Bäume und Sträucher außerhalb des Retentionsraumes zu pflanzen.

- Baumpflanzung
  Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
  Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Strauchpflanzung
  Pflanzung von zwei- bis mehrreihigen oder gruppigen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern. Pro Gruppe ist ein dorniger Strauch (z.B. Weißdorn, Wildrose, Schlehe) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
  Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm
- Wiesenansaat
  Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen).
  Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.
- Einbringen von Totholzhaufen aus Laubholz

9.3.2 Pflegemaßnahmen
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen der Sträucher ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

Für die Wiesenfläche richtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Für die Feuchtmulde richtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche einmal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Durch Sukzession entstehende Röhrichtflächen sind zu belassen und ggf. durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu sichern.

9.4 Ausgleichsfläche A3

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 219 und 222, Gemarkung Winden a. Aign, eine Ausgleichsflächen mit einer Größe von insgesamt 3.632 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, Östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.

A3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Maßnahme 8 CEF))
Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat

9.4.1 Herstellungsmaßnahmen
Anlage von Versteckmöglichkeiten (Stein- und Asthaufen)

- Anlage von Eiablageflächen (Rohboden und / oder Sandstandorte)
- Anlage von Winterquartieren mit einzelnen Gehölzen
  Beim Ausheben der 1 - 1,5 m tiefen Mulden ist darauf zu achten, dass gröbere Steine (20 - 40 cm) im inneren Bereich verwendet werden und diese anschließend mit kleineren Steinen (10 - 20 cm) angedeckt werden. Es ist ausschließlich autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden (Steigung: n = 1:1 bis 1:2)
  Einzelne Sträucher sind auf der nordexponierten Seite des Winterquartiers zu pflanzen. Die Anordnung der Sträucher soll beliebig und unregelmäßig innerhalb der Oberbodenfläche sein. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.
- Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (HK Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen).
  Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Danach werden 30 cm unkrautfreier Sand 0/4 mm aufgebracht, in den 2 cm gütegesicherter Grünschnittkompost oberflächlich eingearbeitet wird. Auf 80 % der Fläche wird der Magerrasen angesät, die nicht eingesäten 20 % verteilen sich auf ca. 20 Inseln (ca. 10 - 30 m² groß) über die gesamte Fläche. Auf diesen Inseln wird eine Sukzession der Magerwiesenarten ermöglicht. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Im ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

9.4.2 Pflegemaßnahmen
Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich mit dem Balkenmäher zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Sämtliche Mäharbeiten sind entweder außerhalb der Eiablage-Phase (ab Mitte Oktober bis Ende Februar) oder unter Berücksichtigung einer Schnitthöhe von mind. 10 cm erlaubt. Dies dient dem Schutz der Zauneidechsenpopulation.
Das neugeschaffene Zauneidechsenhabitat ist dauerhaft funktionsfähig zu halten. Hierfür sind insbesondere regelmäßig die Totholzhaufen bei Bedarf neu aufzurichten oder ggf. zu ersetzen. Zum Schutz vor Gehölzsukzession und Vegetationsentwicklung sind die Sonderstrukturen regelmäßig von übermäßigem Aufwuchs freizuhalten. Die Entnahme hat manuell zu erfolgen und inkludiert ebenso die Entnahme der Wurzeln.
Die Sandlinsen sind bei einer zu starken Verunreinigung zu erneuern, jedoch ausschließlich außerhalb der Eiablagezeit, d.h. in den Herbst-/Wintermonaten. Darüber hinaus ist für die Sandlinsenflächen in den Wintermonaten in einem zweijährigen Turnus eine Freistellung vorzusehen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen der Sträucher ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.

10 Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Das auf den Baugrundstücken gesammelte Regenwasser ist gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Pro ha angeschlossener abflusswirksamer Fläche (AU) darf eine Drosselabflussspende von qDR = 5,0 l/(s*ha AU) nicht überschritten werden. Der maximale Drosselabfluss (QDR) je Parzelle errechnet sich aus dem Produkt von Drosselabflussspende (qDR) und abflusswirksamer Fläche (AU) gemäß der Formel QDR [l/s] = qDR[l/s*ha AU]*AU [ha]. Auf Grundlage dieses Drosselabflusses ist das erforderliche Rückhaltevolumen zu ermitteln. Die Berechnung der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche (AU) und des erforderlichen Rückhaltevolumens ist nach den derzeit gültigen DWA-Regelwerken zu ermitteln.
Weiterhin ist auf jedem Baugrundstück das gesammelte Niederschlagswasser so vorzubehandeln, dass eine negative Beeinträchtigung des Auer Bachs ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Vorreinigung über 20 - 30 cm bewachsenen Oberboden bzw. gleichwertige Filteranlagen oder Anlagen mit DIBT-Zulassung). Hierzu sind die derzeit gültigen DWA-Regelwerke zu beachten und anzuwenden.
Für jedes Bauvorhaben im Gewerbegebiet ist von einem Ingenieurbüro zu prüfen, ob die geplanten Entwässerungseinrichtungen den vorgenannten Festsetzungen entsprechen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind den Bauantragsunterlagen beizufügen.

11 Immissionsschutz

11.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

GEe4 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche GEe4

L EK,T 60 dB(A)/m² den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags z.B. 60 dB(A)/m²

L EK,N 46 dB(A)/m² den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts z.B. 46 dB(A)/m²

F G A Sektoren für Zusatz-Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]	Tag ($L_{EK,}$ tags)	Nacht ($L_{EK,}$ nachts)
GEe1	12.439	64	46
GEe2	31.738	60	42
GEe3	20.543	59	42
GEe4	8.096	60	46
GEe5	13.564	60	45
GEe6	2.109	57	39

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

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+17,0	+101,0	+17,0	+17,0
B	+101,0	+154,0	+9,0	+9,0
C	+154,0	+186,0	+2,0	+4,0
D	+186,0	+215,0	±0,0	±0,0
E	+215,0	+234,0	+5,0	+7,0
F	+234,0	+308,0	+6,0	+9,0
G	+308,0	+17,0	+15,0	+16,0

Der Bezugspunkt BPzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM32-Koordinaten:
X = 685449,00 / Y = 5391524,00.

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 $k_{LEK,i}$ 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.

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.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Verkehrslärm

Bereich für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
Im gekennzeichneten Bereich ist im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis nach DIN 4109-1:2018-01 zur Einhaltung des gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile zu führen.

Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in geplanten Bürogebäuden, für deren Bereiche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind. Soweit dies nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile an den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der jeweiligen Korrekturwerte K (Raumart) nach Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 für die unterschiedlichen Raumarten (hier: Büros) ergibt.

Beim Einbau von Schallschutzfenstern ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an den schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schiebeläden etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Im Baugenehmigungsverfahren und im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Bereiche der Nachweis zu führen bzw. können Abweichungen von den vorgenannten Absätzen zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen ermittelt wird, dass ein geringeres gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 ausreicht, um sicherzustellen, dass die Korrekturwerte K (Raumart) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume gem. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.

11.2 Erschütterungsschutz
Für Bauvorhaben bis zu 50 m Entfernung von der Bahnlinie München - Ingolstadt ist ein Erschütterungs-gutachten einer § 29 b BImSchG-Messstelle vorzulegen. Die in dem Erschütterungsgutachten dargelegten Ergebnisse sind einzuhalten.

12 Sonstige Festsetzungen

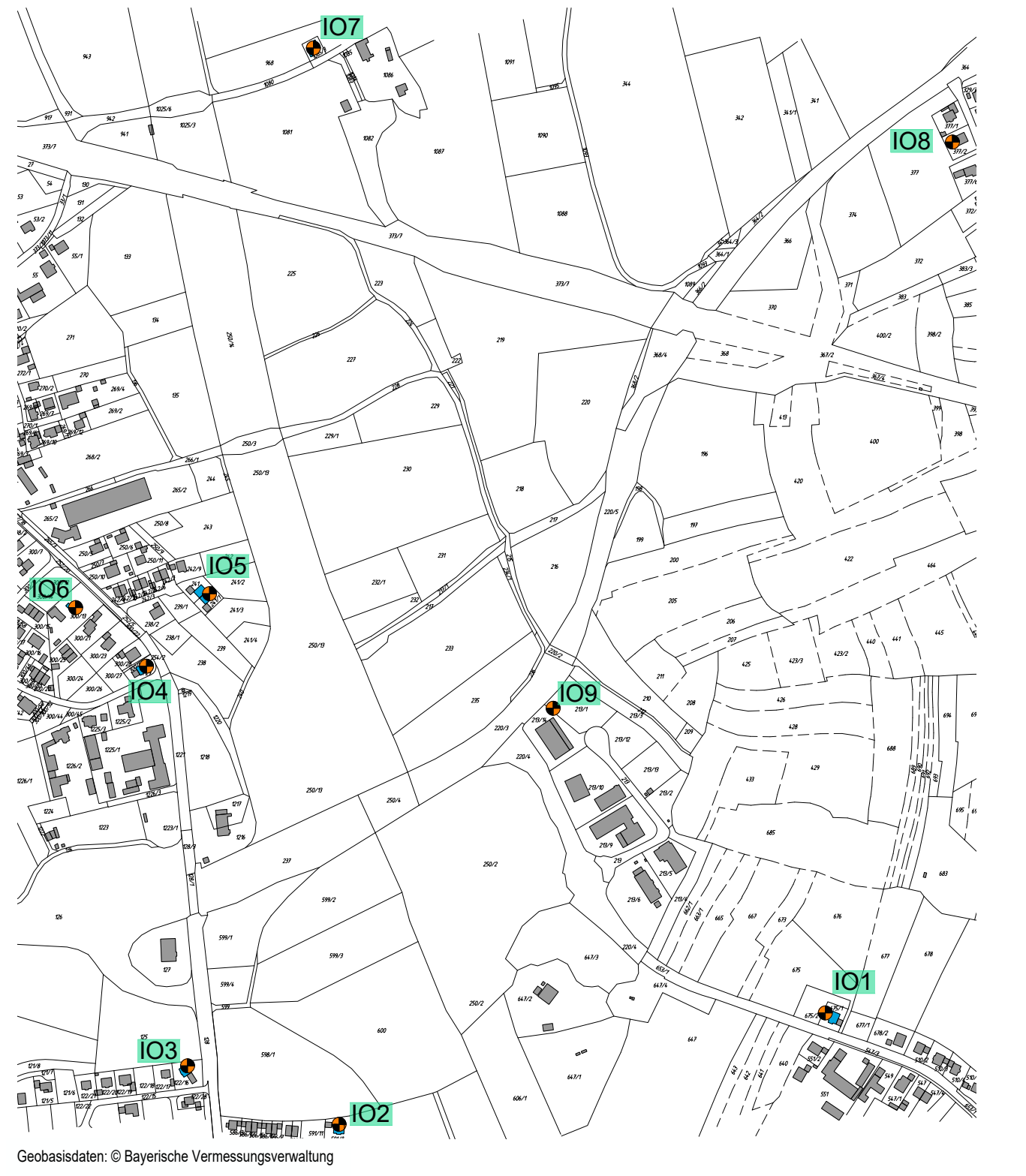
12.1 Nutzung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Die Fläche dieser Module muss mind. 25% der Gesamtfläche aller Dächer von Hauptgebäuden entsprechen. Die Module können wahlweise auf den Dächern der Hauptgebäude verteilt werden. Eine Unterschreitung der Flächengröße ist möglich, wenn der dadurch verlorene Energiegewinn in vergleichbarer Größe aus anderen erneuerbaren Energiequellen gewonnen wird.
Dem Bauantrag sind Nachweise zur geplanten Nutzung erneuerbarer Energien beizufügen.

12.2 grunddienstlich zu sichernde Kanalstrecke

12.3 100 m Maßangabe in Metern z.B. 100 m

3. HINWEISE

Immissionsorte gem. Schalltechnischer Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair GmbH 7459.1 / 2021 - TK



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 Parzellierungsvorschlag

3 934 Flurstücksnummer

4 Gebäudebestand

5 Höhenschichtlinien

6 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit privater Durchgrünung nach Punkt 8.3.3

7 bestehender Durchlass, zu erhalten

8 bestehender Durchlass, zu beseitigen

9 bestehender Durchlass, zu ersetzen

10 bestehende Elektrizitätsfreileitung, zu verkabeln

11 zu verlegender Graben

12 Gewässer

13 7335-1107-004 Biotop mit Nummer (Biotopkartierung (Flachland) Bayern)

14 —10— Maßangabe in Metern

15 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

16 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

17 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

18 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, dass der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist (§ 202 BauGB).

19 Wassersensibler Bereich
Teile des Plangebietes liegen im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden z.B. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

20 Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit wie möglich zu verzichten. Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen. Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

21 Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

22 Die Satzung des Marktes Reichertshofen über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Ablösung ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

23 Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der "Die Autobahn GmbH des Bundes" - Niederlassung Südbayern hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

24 Baugenehmigungsverfahren innerhalb der Anbaugrenzen an der A9 nach § 9 Abs. 2 FStrG sind gemäß § 9 Abs. 3 FStrG der "Die Autobahn GmbH des Bundes" - Niederlassung Südbayern zur Überprüfung und Zustimmung vorzulegen.

25 Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

26 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Darstellungen der Flächen und Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einzureichen.
Darüber hinaus ist in den Genehmigungsunterlagen die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.

27 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Reichertshofen, Schloßgasse 5, 85084 Reichertshofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.

28 Im Sinne der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmeabsorption von Gebäuden sollten nach Möglichkeit Materialien bzw. Farben mit hoher Wärmereflektion verwendet werden.

29 Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

29 Baufeldräumung
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. von Oktober bis Februar zu erfolgen.
Eine Baufeldräumung im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit des Rebhuhns durchzuführen, also nicht zwischen Mitte April und Mitte August. Kann eine Baufeldräumung während dieser Zeit nicht vermieden werden, muss der Bereich zuvor von einem Ornithologen begangen werden. Bei Vorkommen des Rebhuhns oder anderer bodenbrütender Arten, ist eine Maßnahmenabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

30 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur < 4.000 K zulässig. Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. durch Verwendung von abgeschirmten Leuchten, Minimierung von beleuchteten Werbetafeln). Die Lichtausbreitung in benachbarte Gebiete (v. a. entlang des Auer Bachs) ist zu begrenzen.

31 Hinsichtlich einer gesunden Entwicklung und der Langlebigkeit, sowie der Reduzierung des Pflegeaufwands wird folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen empfohlen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³
- Obstbäume: 13 - 18 m³

Hintergrundinformationen:
Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m² Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m³ sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindesttiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m² aufweisen. Wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m² bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m³ durchwurzelbaren Raum bieten.

32 Die in der saP dargestellten Zauneidechsenlebensräume sind während Bauzeiten durch einen ortsfesten Bauzaun und durch einen Reptilien-Schutzzaun von Bautätigkeiten abzuschirmen.
Zur Vernetzung der Zauneidechsenlebensräume sind extensiv genutzte Grünstreifen v.a. am nordwestlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches sowie eine nicht asphaltierte Querungsmöglichkeit über den Auer Bach (z.B. an der nördlichen Brücke) anzulegen.

33 Ausgleichsfläche A4 außerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Reichertshausen
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.Nr. 206 Gemarkung Rohr (Gemeinde Rohrbach) eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Maßnahme 9 CEF) nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9" zugeordnet. Das gesamte Grundstück wird als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche entwickelt, für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird eine Teilfläche von 26.599 m² (TGB 1 und 2) nachgewiesen. Eine Teilfläche mit 13.677 m² wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.
Die andere Teilfläche wird in einer Größe von 12.922 m² der vorhabenbezogenen Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 38 a (TGB 2) zugeordnet.
Die verbleibende Restfläche kann für zukünftige Bauvorhaben als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Konzeptbeschreibung, Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung des Bebauungsplans Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9" zu entnehmen.

34 Immissionsschutz
Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen-gutachten einer § 29b BImSchG-Messstelle zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)" vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm innerhalb des Gewerbegebietes für schutzbedürftige Nutzungen nachzuweisen.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

9. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut beteiligt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

11. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

12. Ausgefertigt

Reichertshofen, den ....

....
Michael Franken
Erster Bürgermeister
Siegel

13. 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reichertshofen, den ....

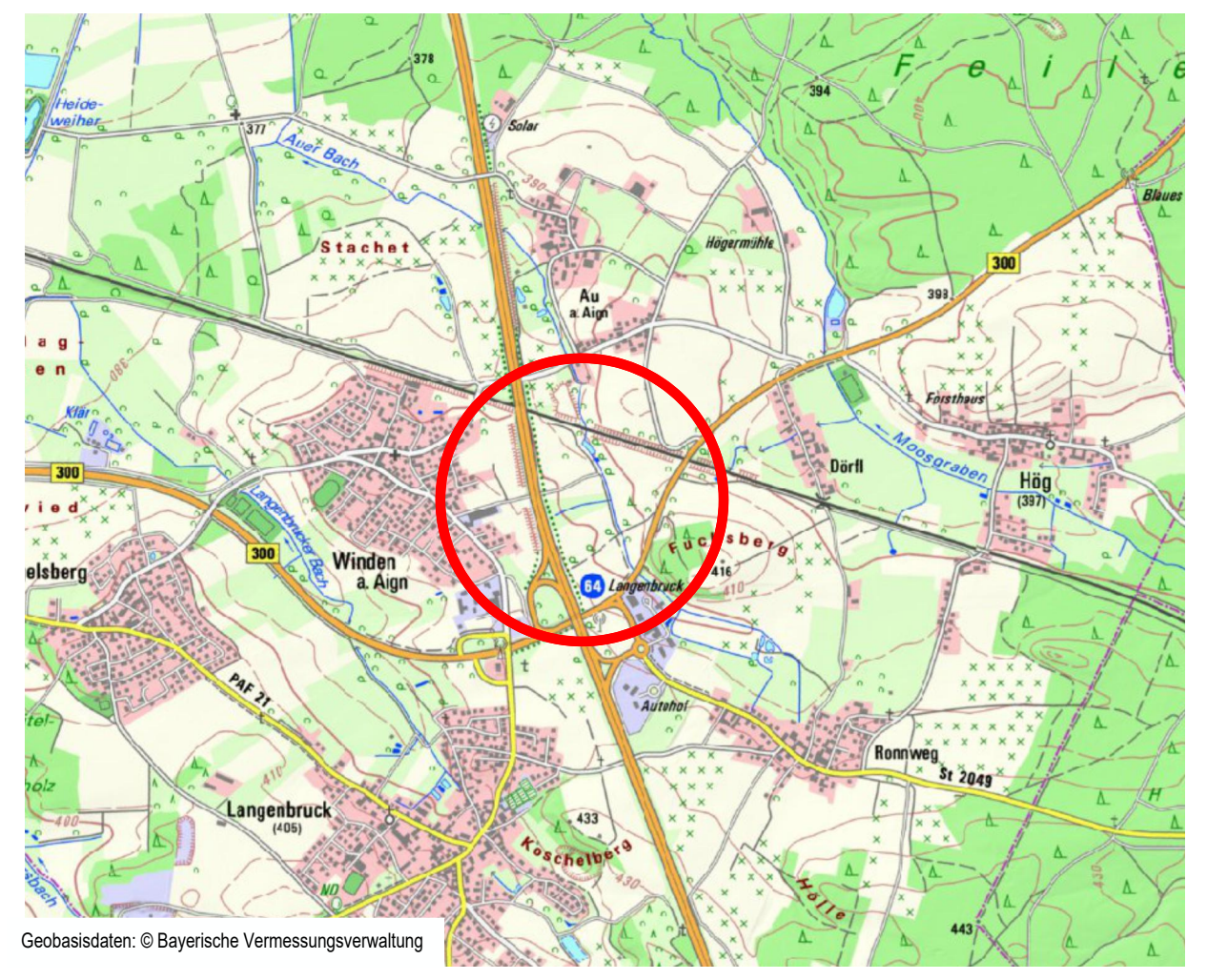
....
Michael Franken
Erster Bürgermeister
Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

GEWERBEGEBIET BEI WINDEN, ÖSTLICH DER A9 (TGB 1)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 22.06.2021
GEÄNDERT, DEN 10.02.2022
DEN 26.04.2022
DEN 21.06.2022

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 6135.013