



Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 155

„Josef-Scheibenbogen-Straße“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Vorentwurf jeweils vom 18.07.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

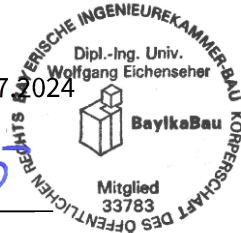
Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 18.07.2024
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Vorabinformation zum Baugrundgutachten vom 10.07.2024 (Crystal Geotechnik GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Dezember 2023 (ÖFA)
- Verkehrsuntersuchung vom 04.04.2024 (INOVAPLAN GmbH)
- Vorentwurf zum Entwässerungsbericht vom 09.07.2024 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 18.07.2024

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden allgemein zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Wohngebäuden Haustyp WA 1 bis WA 3 ist je Parzelle maximal 1 Wohneinheit zulässig.
In den Wohngebäuden Haustyp WA 4 sind je Haus maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 25 cm über- oder unterschritten wird.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Rohfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.5. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für den durch Nutzungsschablone bezeichneten Haustyp WA 1 ist eine GRZ bis 0,35 zulässig.

2.6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.7. Unterirdische Bauwerke

Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen) sind in der Parzelle 35 allgemein zulässig. Bei einer Überdeckung unterirdischer Anlagen von mind. 0,6 m ab Rohdecke kann diese Grundfläche bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 unberücksichtigt

bleiben. Die durch Festsetzungen durch Planzeichen B.3.4 festgesetzte Baugrenze gilt nur für oberirdische Bauwerke.

- 2.8. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Bei Haustyp WA 2 bezieht sich die Angabe in Klammern auf den eingeschossigen Anbau.

Definition Terrassengeschoss (T): Ein Terrassengeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist gegenüber den Außenwänden des Gebäudes umlaufend um mind. 1,0 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen; ausgenommen hiervon sind durchgehende Außenbauteile vertikaler Erschließungen. Die Grundfläche des Terrassengeschosses darf 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig. Von Verkehrsflächen haben Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von min. 2,0 m einzuhalten.
- 3.2. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze nach Festsetzungen durch Planzeichnung B.6.1.1 (Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen) und B.6.1.2 (Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen) und innerhalb der Baugrenzen und -linien errichtet werden. Auf den Parzellen 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 12 und 13 ist der Stauraum vor der Garage als nicht überdachter Stellplatz zulässig.
- Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Baukörper und Gebäudestellung

- 4.1. Die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten und angebaute Garagen, etc. gelten die Firstrichtungen nicht.
- 4.2. Im Plangebiet sind Hauptbaukörper minimal mit einem Verhältnis von Hauslänge zu -breite von 1,2:1,0 auszuführen. Für Doppelhäuser ist das Verhältnis je Hälfte gedreht auszuführen.
- 4.3. Doppelhäuser sind hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Sie sind bei demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe profilgleich zu planen. Der Bauantrag ist für beide Doppelhaushälften beim Markt Wolnzach gleichzeitig einzureichen und die Bauausführung hat zeitgleich zu erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 6° zulässig.

Dachdeckung

Es sind Dachziegel in naturrot und begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden. Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig.

Die Dachdeckungen von Nebenanlagen, Garagen, überdachter Stellplätze und Anbauten sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

Decken von unterirdischen Bauwerken stellen keine Dächer dar und sind von den Festsetzungen zu den Dächern ausgenommen.

5.2. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis 50 cm zulässig.

5.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Flachdächer

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

5.4. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.).

5.5. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 5,0 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

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

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 3,0 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen. Steingabionen und Sichtschutzmatten aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

5.6. Terrassen und Balkone

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Die Gesamtlänge von Balkonen darf 40% der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

5.7. Kinderspielplatz

Die Kinderspielplatzsatzung des Marktes Wolnzach findet keine Anwendung.

6. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20% und bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Haushälfte mindestens 15% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind begrünte Dächer.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

9. Grünordnung

- 9.1. Private Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.4.2
Diese Flächen sind als extensives Grünland oder mit bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5.5 zu bepflanzen.

- 9.2. Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Zusätzlich ist der Spielplatz fachgerecht mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen (keine Giftpflanzen). Wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen sind zulässig.
- 9.3. Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 und B.5.6, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.5 und D.9.7 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur extensiv zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.
- 9.4. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3. Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Stellplätze und Garagen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.1 sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 9.5. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland).
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom

dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, bzw. im Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

- 9.6. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5.
Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:

Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

Alnus spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, bzw. im Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

- 9.7. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6.

Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehndorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: Pflanzraster 1,0 x 1,5 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm autochthones Pflanzmaterial
(Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland) Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung
(ca.), Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft. Die Hecken
dienen als Ausgleichsmaßnahme A1 gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl.
D.10.1).

9.8. Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen sowie mit Baumpflanzungen
entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Die Grünflächen sind möglichst
naturnah anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Die Flächen
von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu
versehen. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (soweit nicht
anderweitig festgesetzt: Laubbaum 1., 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum,
Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume
gem. Festsetzung durch Planzeichen B.5.5 und B.5.6 werden hierbei angerechnet. Die übrigen
Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50%
Ziersträuchern auszuführen.

9.9. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der „Privaten Grundstücksfläche zur
Ortsrandeingrünung“ sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme spätestens im Laufe der
ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen. Die
festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der
nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen
und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer
Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der
darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10. Artenschutz

10.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

(gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP):

Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der
Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen-
und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen

Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Beseitigte Gehölze (Bäume, Gebüsche) müssen im Verhältnis 1:1 durch Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzen als Hecke oder Baum-/Gebüsch-Gruppe ausgeglichen werden. Junggehölze wie die Sukzessionsbüsche im Südwesten sind von dem Ausgleichsbedarf nicht betroffen.

Die Ersatzpflanzungen erfolgen auf den „Privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung“ gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 (vgl. Festsetzung B.5.4 und D.9.5, sowie B.5.6 und D.9.7)

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
6. 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.
7. Für alle Bauvorhaben im Bereich der Parzellen Nr. 4 bis Nr. 7, Nr. 14 bis Nr. 26, Nr. 29 bis Nr. 32 sowie Nr. 35 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.

8. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Ersatz der im Bebauungsplan Nr. 114 "Am Strassergrund" i.d.F. vom 15.09.2016 festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche". Da die o.g. Ausgleichsfläche mit vorliegender Planung entfällt, erfolgt ein flächenmäßig gleichwertiger Ersatz auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Konkretisierung der vorgesehenen Fläche erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2.5) durchzuführen.
10. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan. Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 21.070 Wertpunkten erfolgt auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Konkretisierung der vorgesehenen Fläche erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2.4) durchzuführen.
11. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die Verkehrsuntersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
12. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.
13. Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.