

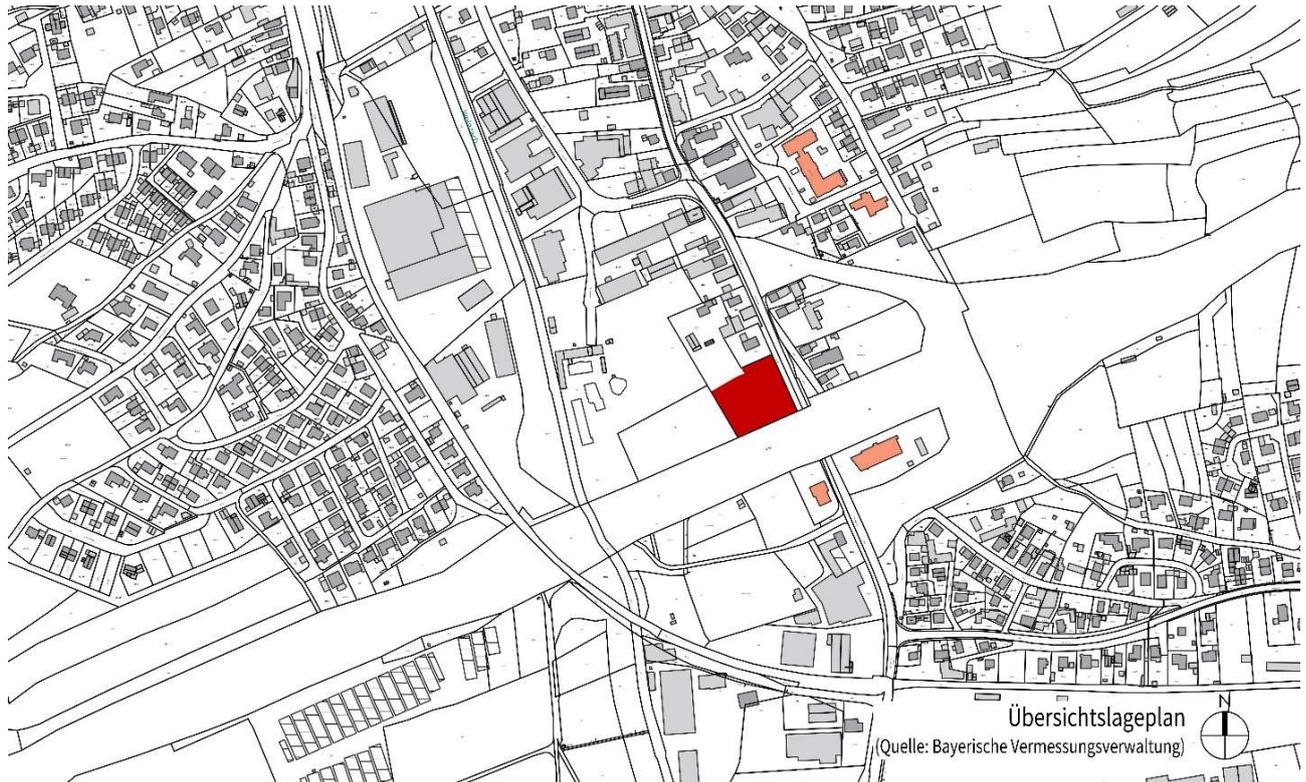


Markt Wolnzach

Bebauungsplan Nr. 162

„An der Gabeswiesen“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand Entwurf jeweils vom 14.03.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 14.03.2025
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

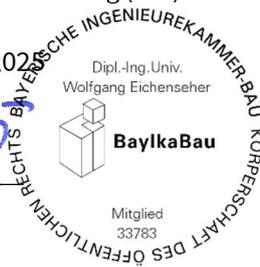
Anlagen:

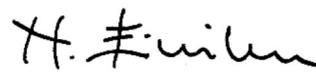
- geotechnischer Bericht vom 19.04.2024 (INGEOTEC)
- Schalltechnische Untersuchung vom 14.03.2025 (igi CONSULT GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 23.04.2024 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juli 2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.03.2025



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





Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Die Teilgebiete GE 1 und GE 2 werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind bis maximal 35% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277 – 1 als Wohnfläche ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Untergeordnete Verkaufsflächen, die einem dort ansässigen Betrieb zuzuordnen sind, sind zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 BauNVO

Das Teilgebiet SO Laden wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung selbständige Stellplätze für Elektroschnellladeinfrastruktur festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. 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 50 cm überschritten wird.

2.2. 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.

2.3. Bauweise

Im Gewerbegebiet GE sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 65 m zulässig.

2.4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.5. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Definition Terrassengeschoss (T): Ein Terrassengeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist gegenüber den Außenwänden des Gebäudes umlaufend um mind. 1 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

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 m einzuhalten.

Es gilt die rechtskräftige Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach inkl. der darin enthaltenen Regelung zu Fahrradabstellanlagen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Gebäudestellung

Im Teilgebiet GE 1 ist die Firstrichtung der Baukörper gemäß Planzeichnung einzuhalten. Für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten gelten die Firstrichtungen nicht.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

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

Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte, symmetrische Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

5.2. Dachdeckung

Für Satteldächer sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot zulässig.

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende und stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.

Flachdächer sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Festsetzung einer Dachbegrünung gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, erforderlicher nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5.3. Dachaufbauten

Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind nur bei Flachdächern in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

5.4. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender und stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunkle Fassadenanstriche und -materialien sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) sind in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Gebäude mit einer Länge von mehr als 25 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.). Ab einer Gebäudelänge von 30 m und einer Fassadenansicht von 10 m Höhe über Geländeoberkante ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.

5.5. Außengestaltung

Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 1 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 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 Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Stützwände zur Geländeabfangung bis zu einer Ansichtshöhe von 2 m sind zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Im Sonstiges Sondergebiet SO sind Geländeänderungen nur zulässig soweit sie den Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ verändern (§ 37 WHG).

Auf privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Geländeänderungen und Stützwände zur Geländeabfangung unzulässig.

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. 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. In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind je Gebäude mindestens 50% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

Gewerbegebiet GE

- 8.1. Die Oberkante der Werbeanlage an Gebäuden darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 8.2. 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 3 Werbeanlagen zulässig.
- 8.3. Fahnen und Masten sind bis zu einer Höhe von 8 m zulässig. 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.
- 8.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.
- 8.5. 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.

9. Grünordnung

- 9.1. Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzung durch Planzeichen B.5.3, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.3 mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen sind diese Flächen als extensive Feuchtwiese zu erhalten und zu pflegen (Mahd im einjährigen

Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli; um die Verbreitung des Indischen Springkrauts einzugrenzen, sind diese Bestände vor der Blüte bzw. vor der Samenbildung abzumähen, Mähgut ist zu beseitigen). Sofern Neuansaat erforderlich werden, sind diese mit autochthonem Saatgut und einer Blütmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil durchzuführen. Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Geländeänderungen sind unzulässig.

- 9.2. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 und B.5.5 sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.3 und D.9.4 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche oder mit flächendeckender niedriger Pflanzung (Stauden oder Gehölze) zu begrünen.
- 9.3. Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - Alnus incana (Grau-Erle)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Salix alba (Silber-Weide)
 - Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
 - Ulmus minor (Feld-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 Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.
- 9.4. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4. 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 Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

9.5. Anpflanzung von Strauchhecken gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5

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 (Schlehdorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 1-reihige Pflanzung, 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.). Vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden. Festlegung der exakten Lage und der Artenzusammensetzung erfolgt im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

9.6. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen. Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4 festgesetzten Baumpflanzungen ist je 750 m² Gewerbegebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen. Artenauswahl und

Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.3 oder D.9.4. Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

9.7. Zeitpunkt der Pflanzungen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) 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

Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ vom Juli 2024, Pkt. 3.1)

Vermeidungsmaßnahme V1:

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

11. Schallschutztechnische Festsetzungen

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
GE 1	65	50
GE 2	67	52

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes „An der Gabeswiesen“ die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche. Als Emissionsflächen sind die Gewerbegebietsflächen ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der jeweils gültigen Fassung ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung und in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten GE 1- und GE 2-Flächen inkl. mögliche gewerbliche Vor- und Zusatzbelastungen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich einwirkenden oder zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen abzustellen.

Bedingt durch die Emissionen aus der Fläche SO_{Laden} dürfen ohne ausreichende Lärmschutzvorkehrung (z.B. vorgesetztes Gebäude, Wand etc.) offenbare Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 südöstlich der Abstandslinie 1 nur nach Norden und Nordwesten und nordwestlich der Abstandslinie 1 bis zur Abstandslinie 2 nicht nach Süden und Südosten ausgerichtet werden.

Im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung sind im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung einer Gewerbenutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Aufgrund des Verkehrslärms der Autobahn A93 sollen Fenster zur Lüftung von tagsüber schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 von südlichen und südöstlichen Gebäudeseiten weg und möglichst zu nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten hin orientiert werden. Entsprechende bauliche Schallschutzvorkehrungen sind insbesondere für die Erdgeschossbereiche südöstlich der Abstandslinie 3 für die 1. Obergeschosse südöstlich der Abstandslinie 4 und für sämtliche 2. Obergeschosse zu beachten.

Fenster zur Lüftung von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 sollen grundsätzlich Autobahn abgewandt zu nördlichen und nordwestlichen Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Anstelle Lüftungsfenster lärmabgewandt anzuordnen, lassen sie sich auch durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben etc. ausreichend schützen. Falls entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltungen oder Vorbauten nicht in jedem Fall umsetzbar sind, müssen technische Hilfsmittel (schallgedämmtes, mechanisches

Lüftungssystem, Einzellüfter) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.

Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume sind einzuhalten. Bei der Auslegung des passiven Schallschutzes geht die Gesamtheit der Außenlärmbelastung durch Straßenverkehr, gewerblichen Lärm sowie das benachbarte Schwimm- und Erlebnisbad ein.

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. 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.
7. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
8. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan. Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 559/3 Gemarkung Geroldshausen, Markt Wolnzach (6.202 Wertepunkte). Für die Überplanung des amtlich kartierten Biotops im westlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits eine Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 665/4 Gemarkung Gebrontshausen, Markt Wolnzach hergestellt (Gesamt ca.

4.200 m²).

Die o. g. Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2) durchzuführen.

9. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die Schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
10. 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.
11. 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.
12. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone richtet sich nach § 9 Abs. 2 FStrG. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Anbauverbotszone richtet sich nach § 9 Abs. 8 FStrG. Konkrete Bauvorhaben, auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben, in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sowie die Errichtung von Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
13. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.
14. Für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen bei der Errichtung und Gestaltung von zu errichtenden Gebäuden sowie Anlagen gilt es zu vermeiden.
Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 5 m² sollten durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.