

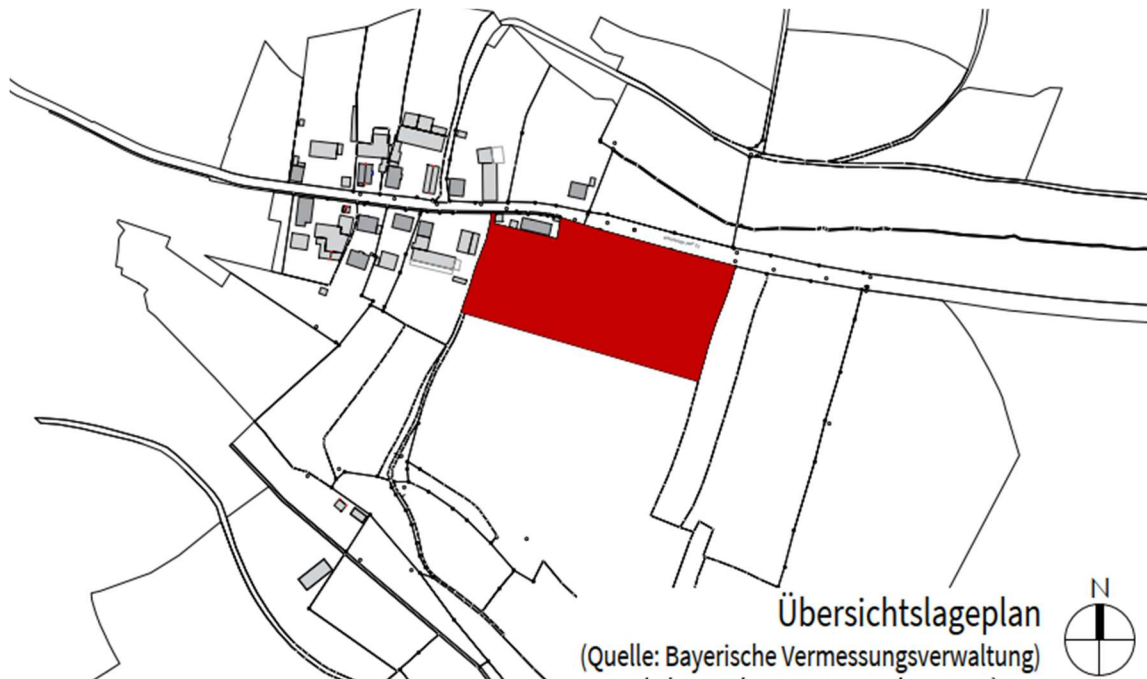


MARKT WOLNZACH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150

„IGN Kühlhallen und Kommissionierung“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand jeweils vom 17.07.2025

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 17.07.2025
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- schalltechnische Untersuchung vom 14.02.2025 (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH)
- Bodengutachten vom 30.11.2023 (NICKOL & PARTNER AG)
- Kampfmittelvorerkundung – Auswertungsprotokoll vom 07.08.2023 (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 27.11.2023 (FNB, Faunistik – Naturschutz - Biostatistik)
- Entwässerungskonzept vom 24.01.2025 (Eichenseher Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 17.07.2025

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 (§ 8 BauNVO)

Die Teilgebiete GE 1 bis GE 6 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 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 über- oder unterschritten 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 Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In den Teilgebieten GE 1, GE 4 und GE 6 sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß §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 öffentlichen Verkehrsflächen haben Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

3.2. Garagen- und Stellplätze

Es gilt die rechtskräftige Garagen- und Stellplatzsatzung des Markts Wolnzach zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4. Gebäudestellung

Der Firstverlauf der Baukörper gemäß Planzeichnung ist einzuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis 20° zulässig.

Gebäude mit Flachdach

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

Dachdeckung

Für Satteldächer sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot zulässig.

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder 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.

5.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

5.3. Fassadengestaltung

Im Teilgebiet GE 1 und GE 6 sind ausschließlich Holzfassaden zulässig. Im Teilgebiet GE 4 sind für Teilgebäude über 25 m Länge ausschließlich Holzfassaden zulässig.

Im Übrigen sind Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung unzulässig. Dabei sind dunkle Fassadenmaterialien zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird. Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 25 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen o. ä.). Ab einer Gebäudelänge von 50 m und einer

Fassadenansicht von 10 m Höhe über Geländeoberkante ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.

5.4. Außengestaltung

Geländeveränderungen

Abgrabungen sind bis zu 9 m und Auffüllungen sind bis zu 4 m, 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 9 m sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie sind ab einer Ansichtshöhe von 1 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen.

Einfriedungen

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

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. Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

- 8.1. Die Oberkante der Werbeanlage am Gebäude darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 8.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 20 m² je Werbeanlage und 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Je Seite einer baulichen Anlage ist maximal eine Werbeanlage zulässig.
- 8.3. Fahnen und Masten sind bis zu einer Höhe von 8m 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. Bildschirme, Monitore, Screens, Displays und ähnliche Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Entgegen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an der Kreisstraße PAF 22 in einer Entfernung von bis zu 12 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnstrecke errichtet werden.

Ansonsten gelten die Regelungen des Art 23 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG.

10. Grünordnung

- 10.1. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes
gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.4 und D.10.5 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. Ansaat mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung als artenreiche Wiese der Herkunftsregion „Unterbayernische Hügel- und Plattenregion“ (Saatmischung: 50 % Gräser, 50 % Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²), 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.

- 10.2. Private Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung
gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2

Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gräben und Mulden zur Versickerung, bzw. Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig.

Die verbleibenden Grünflächen sind mit möglichst nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenflächen/Blühfläche anzulegen und zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli).

Auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten.

- 10.3. Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3

Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 und B.5.5, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.4 und D.10.5 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entwicklungsziel:

Einzelbäume / Baumgruppen, sowie mesophile Gebüsche / Hecken
in Verbindung mit artenreichem Extensivgrünland

Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung von Bäumen und Feldhecken gemäß Planzeichen B.5.4 und B.5.5

Auf den verbleibenden Flächen Ansaat mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung als artenreiche Wiese der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' (Saatmischung: 50% Gräser, 50% Kräuter, Ansaatstärke: 3 g/m²).

Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

Während der ersten zwei Jahre sind die Flächen zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen.

Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. zu erfolgen.

Ab dem dritten Jahr sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 01.07. zu erfolgen hat.

Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen.

Mulchung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemische Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen bzw. von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen (z.B. durch Auspflocken)

Für die festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden.

Rückschnittmaßnahmen der Strauchpflanzungen zu deren Verjüngung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dürfen gegebenenfalls nur abschnittsweise erfolgen.

Vor der Herstellung der Ausgleichsfläche sind ggf. Geländeanpassungen zur Herstellung der Bauflächen zulässig.

Die Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen, sowie eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig (mit Ausnahme einer zeitlich begrenzten Einzäunung der Gehölzpflanzungen mit Wildschutzzaun zum Schutz vor Wildverbiss).

10.4. Anpflanzung von Einzelbäumen

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)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

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 Freiflächengestaltungsplan zum
Bauantrag.

10.5. 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 (Schlehndorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 2-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.

10.6. 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.5.4 festgesetzten Baumpflanzungen ist je 750 m²
Gewerbegebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen:

Artenauswahl und Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.10.4;
darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder
befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche) auf die Wahl von an den
Klimawandel angepassten Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische
resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, 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)

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

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.

10.7. 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.

10.8. Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den zeichnerisch festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 und gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.10.3 (Flächengröße ca. 2.024 m²).

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

11. Artenschutz

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der “Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung” vom 27.11.2023) sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zwingend zu beachten, bzw. durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V1:

Verzicht auf abendliche und nächtliche Baustellenbeleuchtung

Vermeidungsmaßnahme V2:

Verzicht auf eine Gebäudebeleuchtung im Außenraum oder deren Reduktion auf ein minimal nötiges Maß mit Verwendung von insektenschonenden Leuchtkörpern mit einem nach unten gerichteten, wenig streuenden Lichtkegel

Vermeidungsmaßnahme V3/4:

Abschieben des Oberbodens der Planungsfläche zwischen Oktober und Februar.

12. Schallschutztechnische Festsetzungen

12.1. Zulässige Geräuschkontingente

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente

L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionsbezugs- fläche S_{EK} [m]	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m ²	
		$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 1	1.775	60	45
GE 2	855	58	43
GE 3	2.280	61	46
GE 4	2.985	63	48
GE 5	1.240	62	47
GE 6	1.485	64	49

S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche [m²]

An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

12.2. Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen - abhängig von der Raumart - mindestens das folgende, bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß der DIN 4109:2018-01, Teil 1 aufweisen:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,

Unterrichtsräume etc.

$$R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$$

für Büroräume und Ähnliches

$$R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$$

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und -rückhaltung, 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 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. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzungen D.10.4 bis D.10.6 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
8. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Die in den Festsetzungen genannten Normen, Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchungen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 14.02.2025 können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Wolnzach eingesehen werden.
10. Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist

nachzuweisen, dass die nach den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und nach der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.

11. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.
12. Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
13. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen. Das heißt, es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
14. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
15. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
16. 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. Bei den festgelegten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.
17. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2040 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und des für ein Gewerbegebiet tagsüber zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm sowie unter Berücksichtigung der gemäß Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für erhöhte nächtliche Störwirkung bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen).
18. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

19. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
20. 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 $> 5 \text{ m}^2$ 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.
21. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquellen der Werbeanlagen, von benachbarten Wohnungen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden, usw. zu vermeiden.
22. Der konkrete Löschwasserbedarf ist gemäß dem Merkblatt DVGW Merkblatt W 405 im Rahmen der Einzelgenehmigung zu ermitteln. 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.
23. Im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und in selbst bestimmten Umfang Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden (beispielsweise mit Hilfe von Einbausteinen, Kästen o.Ä.).