

1.00 SATZUNG

Der Markt Wolnzach erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 2a, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO);
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

den Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118 "Schlagenhauser Mühle III" einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 113 "Schlagenhauser Mühle II" als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind

1. Die von Architekt Dipl.-Ing. Gernot Trapp, Wolnzach, und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Heinz Kindhammer, Pfaffenhofen a.d. Ilm gefertigte Planzeichnung mit Zeichenerklärung in der Fassung vom ____ . ____ . ____ .
2. Die von Dipl.-Ing. Gernot Trapp gefertigten Geländeschnitte in der Fassung vom ____ . ____ . ____ .
3. Die Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 3379.1/2008-ML der Fa. Andreas Kottermair "KONTINGENTIERUNG - Detail" in der Fassung vom 28.11.2008
4. der von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Kindhammer, Pfaffenhofen a. d. Ilm gefertigte Landschaftspflegerische Begleitplan für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Fassung vom 23.01.2009 und
5. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

In den Bebauungsplan eingearbeitet sind:

1. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 3379.1/2008-ML der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, Regenstauf, vom 28.11.2008,
2. das Entwässerungskonzept zur Regenwasser-Grundstücksentwässerung vom 18.03.2008, ergänzt am 9.12.2008 des Bauplanungs- und Ingenieurbüros Stefanie Breitner, Wolnzach, und
3. der Vorhaben und Erschließungsplan.

2.00 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1.0 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 4, 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

2.1.1 Genehmigungsfreistellung

Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO findet keine Anwendung.

2.1.2 Zufahrten von der Staatsstraße 2049

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2049 sind nicht zulässig.

2.2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.2.1 Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.2.2 Verkaufsflächen dürfen nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

2.2.3 Wohnungen i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Betriebsgebäude zulässig.

2.2.4 Näheres zur Art der baulichen Nutzung regelt der Durchführungsvertrag.

2.3.0 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

2.3.1 Die zulässige Gebäudelänge der einzelnen Baukörper beträgt max. 160 m. Die Gebäudelänge ist durch geeignete architektonische Mittel in ihrer Längswirkung zu unterbrechen und zu gliedern. Die Gebäudekuben müssen eine gelockerte in den oberen Geschoßen sich verjüngende Staffelung bilden, wobei die jeweils niedrigeren die Wirkung der dahinter befindlichen höheren Gebäudeteile abmildern sollen. Einzigte Ausnahmen bilden die Gebäudeteile E und F.

2.3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohrfußbodens ist in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. Diese Höhe gilt als Bezugshöhe für die Höhenangaben der einzelnen Baubereiche (s. Planzeichnung).

2.3.3 Die Wandhöhe ab Erdgeschoßrohrfußboden als Obergrenze, gem. Planzeichen 1.1.2 und 1.5.0 ist für die jeweiligen Baubereiche in der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und mit den Höhenschnitten festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile können Befreiungen erteilt werden sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

2.3.4 Dachform und Dachneigung
Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - max. 22° ; in den Baubereichen D und E auch Tonnendach bzw. Kuppeldäch.
Die Firsthöhe darf max. 2,5 m über der jeweiligen Wandhöhe liegen. Beim Gebäudeteil F darf auch die Firsthöhe nur max. 22 m über der festgesetzten Erdgeschoßrohrfußbodenhöhe betragen.

2.3.5 Dachdeckung der flachen oder geneigten Dachflächen
Zugelassen sind Folendeckungen und Blechdeckungen in grauen Farbtönen.
Ausgenommen sind Kupfer-, Blei- und Zinkblechdeckungen, sowie Beschichtungen mit glänzenden Oberflächen oder grellen Farben.

Extensive Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

2.3.6 sichtbare Außenwandflächen
Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sowie stark reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.3.7 Werbe- und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

2.3.8 Näheres zur baulichen Gestaltung, zur Bauweise und zu Werbeanlagen sowie Fahnen

2.4.0 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

2.4.1 Die erforderlichen Stellplätze können innerhalb der jeweils festgesetzten, überbaubaren Flächen als offene und gedeckte Stellplätze, als oberirdische und unterirdische Garagen und Garagenanlagen nachgewiesen werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2.4.2 Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden; zulässig sind wasserdurchlässige Beläge, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern. Es dürfen nur die Aufstellflächen befestigt werden, der Überhangstreifen ist zu begrünen.

2.4.3 Werden offene Stellplätze in Blockaufstellung angeordnet, muss die Breite der Grünstreifen zwischen den Stellplatzreihen einschließlich Überhangstreifen mindestens 2,00 m betragen, um die Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsklasse zu ermöglichen.

2.4.4 Offene Parkplätze für Omnibusse sind zulässig, offene LKW-Stellplätze sind nicht zulässig.

2.5.0 ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN (BEFESTIGTE FLÄCHEN)

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr.10/1985 Seite 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit möglich zu vermeiden.
Der Anteil der unversiegelten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs muss mindestens 25% betragen. Zulässig sind für sämtliche befestigten Flächen - mit Ausnahme der Flächen für den öffentlichen und betriebsbedingten Fahrverkehr - nur wasserdurchlässige Beläge (Abflussbeiwert <= 0,6). Asphaltierungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Summe des Abflussbeiwerts aller befestigten Flächen auf dem Baugrundstück 0,6 nicht überschreitet.
Es dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, die vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassen sind.

2.6.0 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

2.6.1 Bodenauf- und -abtrag, Böschungen
Um das Gelände dem zukünftig erforderlichen Niveau (Erdgeschoßfußboden, Regenwasser-Grundstücksentwässerung) anzugleichen sind Auffüllungen und Abtragungen entsprechend den Geländeschnitten zulässig. Dabei sind die Vorgaben der minimalen Geländehöhen des Entwässerungskonzeptes zur Regenwasser-Grundstücks-Entwässerung vom 18.03.2008, ergänzt am 9.12.2008, des Bauplanungs- und Ingenieurbüros Stefanie Breitner, Wolnzach, zu beachten.
Die Geländegestaltung benachbarter Grundstücke ist entlang der Grundstücksgrenzen aufeinander abzustimmen. Die Neigung der Böschungen darf das Verhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten.
Der Nachweis der Böschungsbroschursicherheit ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
Es wird empfohlen, bei Böschungen über 5,00 m Höhe Bemern mit einem vertikalen Abstand von 2 bis 3 m anzulegen.

Die Neigung von Böschungen für die Absetz- und Erdbecken zur Grundstücksentwässerung ist im Verhältnis 1 : 3 oder flacher herzustellen. Dabei ist eine naturnahe Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen herzustellen.

2.6.2 Stützmauern
Stützmauern sind nur im zwingend erforderlichen Umfang und nur in nicht zur Staatsstraße hin orientierten Bereichen bis zu einer Höhe von 1,50 m ab OK fertiges Gelände zulässig. Bevorzugt sind Gittersteinkörbe (Gabionen) oder grüne Stützwälde zu verwenden.

2.7.0 GRÜNFLÄCHEN, BÄUME, STRÄUCHER

2.7.1 Private Grünfläche als Eingrünung von Baugrundstücken und Regenrückhaltebecken gemäß Planzeichen 1.3.1 :
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 1.3.4 und 1.3.5 festgesetzten Baumpflanzungen naturnah zu gestalten und flächendeckend zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht überbaut (auch nicht mit Nebenanlagen), befestigt und als Verkehrs- oder Lagerflächen verwendet werden. Zulässig ist die Pflanzung von Sträuern.
Für die Strauchpflanzungen sind vorwiegend Arten potenziell natürlichen Vegetationsgesellschafts des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Gallo-Carpinetum typicum) zu verwenden.

Artenauswahl:
- Haselnuss (Corylus avellana), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Feld-Rose (Rosa avensis), Gemeiner Lüguster (Ligustrum vulgare), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).

Pflanzzichte: Pflanzabstand 1,50 m.
Mindest-Pflanzqualitäten:
- Großsträucher: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 100 - 150 cm
- Sträucher: leichte Sträucher, 2 Triebe, 60 - 100 cm.
Im Bereich der Regenrückhaltebecken sind Baum- und Strauchpflanzungen nur auf den landseitigen, nach außen geneigten Böschungen zulässig und dürfen die Zufahrt von Pflegefahrzeugen zu den Erdbecken nicht behindern.

2.7.2 Private Grünfläche als Wiese gemäß Planzeichen 1.3.2 :
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der mit Planzeichen 1.3.4 und 1.3.5 festgesetzten Baumpflanzungen naturnah zu gestalten und mit Landschaftsrasen zu begrünen. Es ist autochthones Saatgut (Standort angepasstes Saatgut aus der Region) zu verwenden.

Im Hinblick auf die Schaffung neuer Lebensräume für Kleinlebewesen sind vor allem die Flächen im Nordosten des Plangebietes als magere und strukturreiche Offenlandflächen (z.B. Extensivwiese) herzustellen und mit einem Zusatzangebot an naturnahem Kleinststrukturen (z.B. Totholz, Steinhaufen) auszustatten. Diese Flächen sind extensiv zu pflegen.
2.7.3 Private Grünflächen mit Zulässigkeits von Stellplätzen gemäß Planzeichen 1.3.3 :
Die Flächen sind gemäß 2.7.2 flächendeckend zu begrünen oder dürfen für Kfz-Stellplätze (s. textl. Festsetzung 2.4.0) und/oder private Verkehrsflächen befestigt werden.

Stellplätze sind so anzuordnen, dass
- ausreichend Grünflächen entstehen, die die Pflanzung je einer linearen Baumreihe aus Säulen-Pappeln (Populus nigra "italica") im Nahbereich der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudefassade ermöglichen (s. Hinweise durch Planzeichen 2.2.3). Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, und
- die Pflanzung von rechnerisch mindestens einem Baum je 6 Stellplätze möglich ist. Die o. a. Baumreihen aus Säulen-Pappeln werden hierauf angerechnet. Die Bäume sind möglichst in

Fortsetzung der Baumreihen der Randeingrünung im Raster anzuordnen, um das planerische Ziel einer Gliederung und Beschattung der Parkplätze zu erreichen.
Zu verwendende Baumarten (Auswahl):
Acer campestre (Feld-Ahorn),
Corylus colurna (Baum-Hase),
Tilia cordata "Greenspire" (Stadt-Linde).
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm.

2.7.4 Anpflanzungen von großkrönigen Einzelbäumen mit Festsetzung der Art gemäß Planzeichen 1.3.4 :
B = Betula pendula (Weiß-Birke)
P = Populus nigra "italica" (Säulen-Pappel)
Pa = Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Q = Quercus robur (Stiel-Eiche)
S = Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche) oder Sorbus torminalis (Elsbeere)
T = Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzzichte, Stückzahl und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort geringfügig abgewichen werden.
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm.

2.7.5 Anpflanzung von großkrönigen Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art gemäß Planzeichen 1.3.5 :
Für die festgesetzte Baumpflanzung sind vorwiegend Arten der potenziell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Waldes (Gallo-Carpinetum typicum) zulässig.

Artenauswahl:
Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Winter-Linde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Gewöhnliche Birke (Betula pendula), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Sorbus torminalis (Elsbeere), Sal-Weide (Salix caprea).

Pflanzzichte, Stückzahl, und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung. Erforderlichenfalls kann vom dargestellten Standort geringfügig abgewichen werden.
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm.

2.7.6 Anpflanzung von Einzelbäumen in den Baugrundstücken:
In den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Bruttogrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Die zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet. Für darüber hinaus erforderliche Baumpflanzungen gelten die Artenauswahl und die Mindest-Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung 2.7.5.

2.7.7 Für die festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzgut (Standort angepasstes Pflanzgut aus der Region) zu verwenden. Auf konventionelles Pflanzgut darf nur zurückgegriffen werden, wenn nachweislich kein autochthones Pflanzgut verfügbar ist.

2.7.8 Regenrückhaltebecken:
Die Wassereinstauflächen (einschließlich Freibord) der Regenrückhaltebecken sowie die erforderlichen Gräben sind mit Rasen zu begrünen. Baum- und Strauchpflanzungen sind in diesen Flächen nicht zulässig.

2.7.9 Nicht genutzte Flächen:
Alle Flächen, die nicht bebaut und/oder nicht befestigt werden, sind als private Grünflächen anzulegen. Dabei ist bevorzugt die weitere Anpflanzung von Bäumen anzustreben. Artenauswahl und Mindest-Pflanzqualität wie 2.7.5 .

2.7.10 Zeitpunkt der Pflanzungen:
Die Fertigstellung der Außenanlagen und die festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten müssen spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgen.

2.7.11 Ersatzpflanzungen:
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Diese Ersatzpflanzungen haben den Güteanforderungen der ausgefallenen/entfernten Pflanzung zu entsprechen.

2.8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von ca. 48.423 m² erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.-nr. 653/6 der Gemarkung Wolnzach.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend den Ausführungen in der Begründung und den Darstellungen und Ausführungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans.
Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken wird über einen Eintrag in das Grundbuch gesichert.
Bei einer Änderung der Flächen des Eingriffsbebauungsplans oder des Maßes der baulichen Nutzung sowie bei einer Teilung der Grundstücksfläche in mehrere Grundstücke ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu überarbeiten.

2.9.0 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die mit Planzeichen 1.3.6 festgesetzten Regenwasser-Absetz- und Rückhaltebecken sind naturnah zu gestalten.
Sie dienen der Aufnahme, der Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und verzögerten Ableitung von unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwässern, die in die Becken über unterirdische Kanäle einzuleiten sind. Die Notüberläufe sind an die bestehenden Entwässerungsgräben entlang der Staatsstraße anzubinden. Für die Bemessung wird auf das Entwässerungskonzept zur Regenwasser-Grundstücksentwässerung vom 18.03.2008, ergänzt am 9.12.2008, des Bauplanungs- und Ingenieurbüros Stefanie Breitner, Wolnzach, verwiesen.
Sammelbehälter für unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Dach- und Oberflächenwässer (sog. Zisternen) zur Brauchwassergewinnung sind zulässig.
Soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, ist darüber hinaus Niederschlagswasser dezentral bzw. großflächig zu versickern, soweit es nicht in Regenwasserzisternen gesammelt wird. Hierbei ist das Arbeitsblatt ATV-DWKV (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.)-A 138 sowie das Merkblatt ATV-DWKV-M 153 zu beachten.

2.10.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN / ENTWÄSSERUNG / ABWASSERBESEITIGUNG

2.10.1 Einrichtungen zur Wärmeversorgung, zur Energiegewinnung und Energierückgewinnung sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energien auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig, sofern sie Bestandteil der Fassadengliederung und der Dachhaut sind und nicht störend wirken. Aufgeständerte Solaranlagen sind nicht zulässig.

2.10.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on-Werke angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke erstellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

2.10.3 Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert. Der im Generalentwässerungsplan vorgesehene Abfluss in den nächstgelegenen Kanalschluss beträgt 4 l/s. Niederschlagswasser soll gem. Entwässerungskonzept unter Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen über Rohrleitungen und offene Gräben der Wolnzach zugeführt werden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die Abwasserkanalisation mit vollbiologischer Kläranlage des Marktes Wolnzach gesichert.

2.10.4 Dränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

2.10.5 Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

2.11.0 EINFRIEDUNGEN

2.11.1 Einfriedungen sind als Zaune aus Maschendraht oder Stabgitter (Industriezaun) ohne Sockel und bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind in mindestens 2,0 m Entfernung zur Grundstücksgrenze zu errichten, wo möglich an der Innenseite der Grünfläche zur Randeingrünung des Baugrundstücks.

2.11.2 Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

2.11.3 Zwischen den mit Planzeichen 1.3.6 festgesetzten Regenwasser-Absetz- und Rückhaltebecken im Südwesten des Plangebiets und der Staatsstraße 2049 ist innerhalb der die Becken umgebenden Grünflächen ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

2.11.4 Näheres zu Einfriedungen und Abgrenzungen regelt der Durchführungsvertrag.

2.12.0 FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle 1 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Andreas Kottermair Nr. 3379.1/2008-ML aufgeführten Emissionskontingente L EK nach DIN 45691 zuzüglich der in der Tabelle 2 aufgeführten Zusatzkontingente L EK ZUS nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich Emissionskontingente L EK der vom Richtungssektor angeschnittenen gesamten Teilflächen um die in der Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 3379.1/2008-ML der Fa. Andreas Kottermair aufgeführten Zusatzkontingente.

Mit dem Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung ist von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionskontingente L IK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten zuzüglich der jeweiligen Zusatzkontingente L EK ZUS ergeben eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungsspiegel L r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die jeweiligen Immissionskontingente L IK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Eine Befreiung von der Verpflichtung zum gutachterlichen Nachweis oder die Ansetzung abweichender Emissionskontingente L EK bzw. Immissionskontingente L IK ist in Absprache mit der Genehmigungsbehörde möglich.

2.13.0 BELEUCHTUNG

Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen und Gebäuden im Außenbereich ist so auszuführen und zu betreiben, dass keine negativen Auswirkungen auf dämmerungs- oder nachtaktive Insekten entstehen (Anzahl der Leuchten, Auswahl der Leuchtmittel, Lichtpunkthöhe, Blendschutz, Beleuchtungszeiträume und -dauer, etc.).

3.0.0 HINWEISE DURCH TEXT

3.1.0 Verwendete Planunterlagen:
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage amtlicher Katasterunterlagen (Digitale Flurkarte) erstellt. Die Maßgenauigkeit von Zeichnungen und Flächendaten ist nur im Rahmen der dadurch bedingten Toleranzen gegeben. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen daher nur bedingt geeignet. Alle diese Angaben erfolgen ohne Gewähr. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3.2.0 Es dürfen keinesfalls Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Im Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen nach § 19 WHG sind insbesondere Vorkehrungen zu treffen, um Wasserverunreinigungen zu vermeiden.

3.3.0 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

3.4.0 Sollte geplant werden, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, so ist folgendes zu beachten:
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Merkblatt DWA-A 138 zu berücksichtigen.

3.5.0 Es wird empfohlen, anfallendes Grauwasser zu Betriebswasser aufzubereiten (z.B. für Toilettenspülung, Bewässerung, Reinigungszwecke).

3.6.0 Es wird empfohlen, Außenflächen von Gebäuden mit dauerhaften, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.

3.7.0 Altlasten sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer verpflichtet ist, Altlasten eigenverantwortlich festzustellen und Verdachtsflächen dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu melden und diese Altlasten soweit erforderlich zu entsorgen. Sollen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

3.8.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht.

3.9.0 Zu den Bauanträgen werden von der Genehmigungsbehörde qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gefordert werden. In diesen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere die Vegetationsplanung – darzustellen. Es wird daher empfohlen, bereits mit dem jeweiligen Bauantrag einen Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan ist aus dem Informationsblatt "Freiflächengestaltungspläne und Beplanzungspläne" des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm abzuleiten.

3.10.0 Durch die Anlage der mit Planzeichen 1.3.6 festgesetzten Regenwasser-Absetz- und -Rückhaltebecken entstehen neue Lebensräume für Amphibien. Die Sommer- und Winterlebensräume der Amphibien sind festzustellen und bei Erfordernis im Bemehnen mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete dauerhafte Wanderhilfen über Straßen (z.B. Krietzäune, -tunnel) zu errichten.

4.0.0 V E R M E R K E Z U M V E R F A H R E N

4.1.0 Aufstellungsbeschluss	am ____ . ____ . ____ .
4.2.0 Bekanntmachung	am ____ . ____ . ____ .
4.3.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom	____ . ____ . ____ . bis ____ . ____ . ____ .
4.4.0 Behördenbeteiligung	am ____ . ____ . ____ .
4.5.0 Billigungsbeschluss	am ____ . ____ . ____ .
4.6.0 Öffentliche Auslegung vom	____ . ____ . ____ . bis ____ . ____ . ____ .
4.7.0 Satzungsbeschluss	am ____ . ____ . ____ .

Wolnzach, den ____ . ____ . ____ .
Machold 1.Bürgermeister

4.8.0 Die Übereinstimmung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit dem am ____ . ____ . ____ . gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Wolnzach, den ____ . ____ . ____ .
Machold 1.Bürgermeister

4.9.0 Der Satzungsbeschluss wurde am ____ . ____ . ____ . gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.

Wolnzach, den ____ . ____ . ____ .
Machold 1. Bürgermeister

MARKT WOLNZACH



Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 118
SCHLAGENHAUSER MÜHLE III
einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 113
Schlagenhauser Mühle II

Satzung und Festsetzungen durch Text

Wolnzach, 27.5.2008
geändert: 9.12.2008
geändert: 17.2.2009

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Gernot Trapp
Architekt + Stadtplaner
Erlenstraße 5
85283 Wolnzach
T 08442 3063
F 08442 3180
info@gemotrapp.de

Entwurfsverfasser Grünordnungsplan:

Kindhammer
LandschaftsArchitekten + Stadtplaner
Schulstraße 13
85276 Pfaffenhofen/Ilm
T 08441 89 79 0
F 08441 89 79 29
info@kindhammer.de