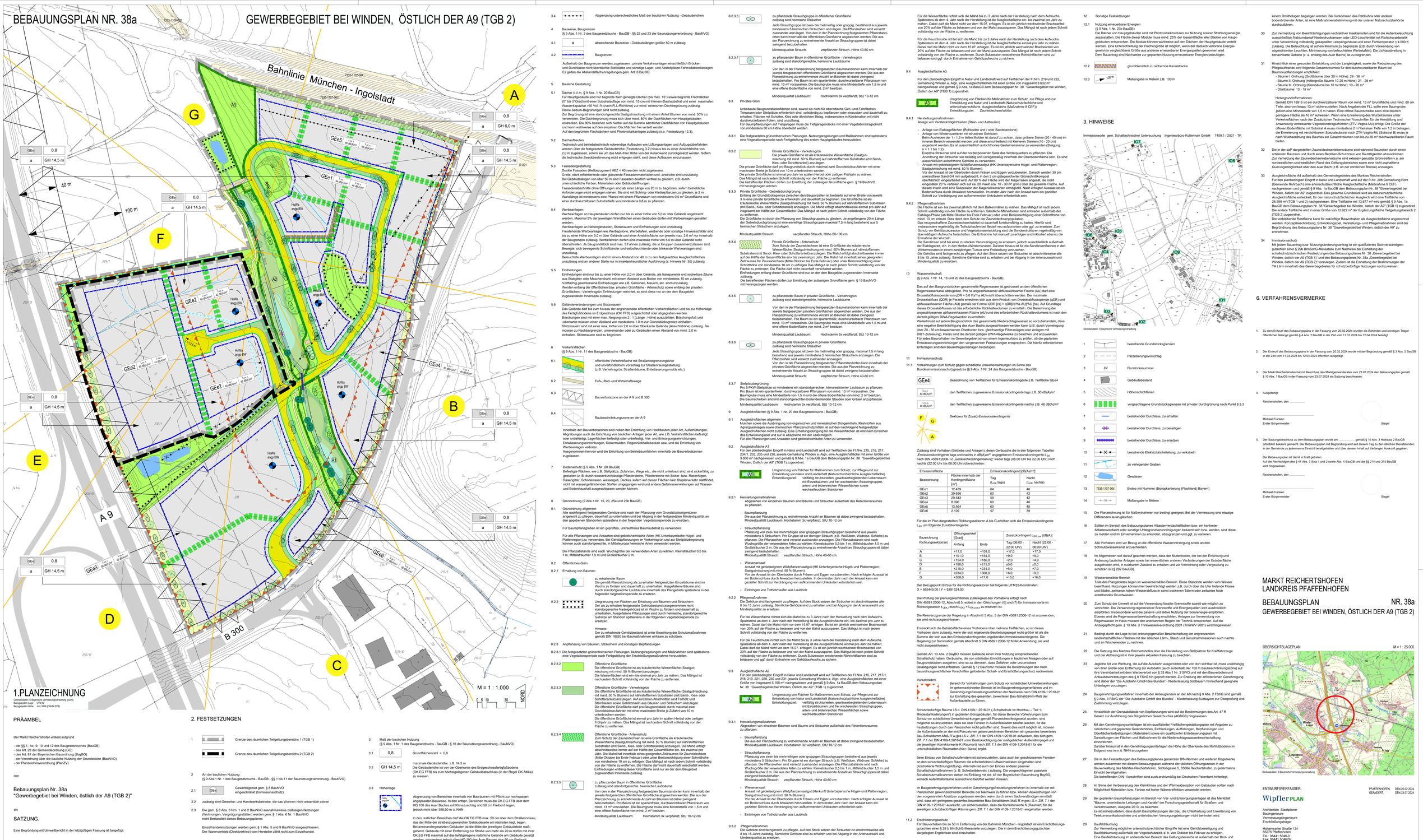
BEBAUUNGSPLAN NR. 38a GEWERBEGEBIET BEI WINDEN, ÖSTLICH DER A9 (TGB 2)



1.PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9; 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 38a
"Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 2)"

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 — Grenze des räumlichen Teilgeltungsbereichs 1 (TGB 1)

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

3.1 — 0,8 — Grundflächenzahl = 0,8

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

3.3 — Höhenlage — EFH 450 m ü. NHN

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

In den restlichen Bereichen darf die OK EG FFB max. 50 cm über dem Straßenniveau, das der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt, liegen.
Bei anhandgegebenen Gebäuden ist die Mitte der jeweiligen Gebäudelänge maßgebend. Gebäude mit einer Entfernung zur Straße von mehr als 20 m dürfen nicht höher OK EG FFB maximal auf das farbgelegene natürliche Gelände am Gebäude gesetzt werden, mindestens jedoch über HQ 100 des Auer Baches plus 50 cm Freibord.

3.4 — Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

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

4.1 — a — abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig

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

5 — Bauliche Gestaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 — Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

6.3 — Bauverbotszone an der A 9 und B 300

6.4 — Baubeschränkungszone an der A 9
Innerhalb der Bauverbotszonen sind neben der Errichtung von Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen, Abgrabungen auch die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art, wie z.B. Verkehrsflächen befestigt oder unbefestigt, Lagerflächen befestigt oder unbefestigt, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Entwässerungseinrichtungen, Sickermulden, Regenrückhaltebecken usw. und die Einrichtung von Werbeanlagen verboten.
Ausgenommen hiervon wird die Errichtung von Betriebsumfahrten innerhalb der Bauverbotszonen zugelassen.

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

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

8.1 — Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Für Baumpflanzgruben ist ein geprüftes, unkrautfreies Baumsubstrat zu verwenden.
Für alle Pflanzungen und Ansaaten sind gebietsheimische Arten (HK Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden. Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsgrün und zur Stellplatzbegrünung können auch standortgerechte, in Mitteleuropa heimische Arten verwendet werden.
Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m.

8.2 — Öffentliches Grün

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

8.2.2 — Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand (ausgenommen nicht standortgerechte Nadelgehölze) ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische, standortgerechte Gehölze am Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Hinweis:
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

8.2.3 — Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

8.2.3.5 — zu pflanzender Baum in privater Grünfläche - Verkehrsgrün
zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünflächen abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Pro Baum ist ein sparterfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m² vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindestfläche von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stü 10-12 cm

8.2.3.6 — zu pflanzender Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher
Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehreihig oder gruppig, bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

8.2.3.7 — zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche - Verkehrsgrün
zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten öffentlichen Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Pro Baum ist ein sparterfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m² vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindestfläche von 1,5 m und eine offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stü 10-12 cm

8.2.3.8 — zu pflanzender Strauchgruppe in privater Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher
Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehreihig oder gruppig, mauriert 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

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

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

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

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

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

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

- Baumpflanzung
Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stü 10-12 cm

- Strauchpflanzung
Pflanzung von zwei- bis mehreihigen oder gruppigen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern. Pro Gruppe ist ein dorniger Strauch (z.B. Weißdorn, Wildrose, Schlehe) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

- Wiesenansaat
Ansaat mit gebietseigenen Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen).
Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

- Einbringen von Totholzhaufen aus Laubholz

9.2.2 Pflegemaßnahmen
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen der Sträucher ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu ersetzen und bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.
Die Wiesenflächen rechtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche einmal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Für die Feuchtmulde richtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche einmal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Durch Sukzession entstehende Röhrichtflächen sind zu belassen und gilt durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu sichern.

9.3 — Ausgleichsfläche A2
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 216, 217, 217/1, 218, 219, 221, 226, 230 und 231, jeweils Gemarkung Winden a. Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 5.168 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, Östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.

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

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

- Baumpflanzung
Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stü 10-12 cm

- Strauchpflanzung
Pflanzung von zwei- bis mehreihigen oder gruppigen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern. Pro Gruppe ist ein dorniger Strauch (z.B. Weißdorn, Wildrose, Schlehe) zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach Wuchsgröße der verwendeten Arten zu wählen: Kleinsträucher 0,5 bis 1 m, Mittelsträucher 1,5 m und Großsträucher 2 m. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 40-60 cm

- Wiesenansaat
Ansaat mit gebietseigenen Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung mit mind. 50 % Blumen).
Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

- Einbringen von Totholzhaufen aus Laubholz

9.3.2 Pflegemaßnahmen
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen der Sträucher ist abschnittsweise alle 8 bis 15 Jahre zulässig. Sämtliche Gehölze sind zu ersetzen und bei Abgang in der Artenauswahl und Mindestqualität zu ersetzen.
Die Wiesenflächen rechtet sich die Mahd bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Ausgleichsfläche einmal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Durch Sukzession entstehende Röhrichtflächen sind zu belassen und gilt durch Entnahme von Gehölzaufwuchs zu sichern.

9.4 — Ausgleichsfläche A3
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Fl.Nrn. 219 und 222, Gemarkung Winden a. Ausgl. einer Ausgleichsfläche mit einer Größe von insgesamt 3.632 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 "Gewerbegebiet bei Winden, Östlich der A9" (TGB 1) zugeordnet.

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

9.4.1 Herstellungsmaßnahmen
Anlage von Versteckmöglichkeiten (Stein- und Asthaufen)

- Anlage von Eiablageflächen (Rohboden und / oder Sandstandorte)
- Anlage von Winterquartieren mit einzelnen Gehölzen

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

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

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

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

11 — Immissionsschutz

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

GE e4 — Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche GEe4

L EK 55 dB/A/m² — den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags z.B. 60 dB(A)/m²

L EK 45 dB/A/m² — den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts z.B. 46 dB(A)/m²

F G A — Sektoren für Zusatz-Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]	Tag (L_{EK} tags)	Nacht (L_{EK} nachts)
GEe1	12.439	64	46
GEe2	29.656	60	42
GEe3	20.543	59	42
GEe4	8.096	60	46
GEe5	13.564	60	45
GEe6	2.109	57	39

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

Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+17,0	+101,0	+17,0	+17,0
B	+101,0	+154,0	+9,0	+9,0
C	+154,0	+186,0	+2,0	+4,0
D	+186,0	+215,0	±0,0	±0,0
E	+215,0	+234,0	+5,0	+7,0
F	+234,0	+308,0	+6,0	+9,0
G	+308,0	+17,0	+15,0	+18,0

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

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

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

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

Schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen") in geplanten Bürogebäuden, für deren Bereiche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden,