BP NR. 40 " GEWERBEGEBIET HERRNFLECK "
MIT TEILÄNDERUNG BP NR.1 " INDUSTRIEGEBIET OST " UND
BP NR.5 " GEWERBEGEBIET OST UND MISCHGEBIET THANNBERGSTRASSE "

1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Markt Reichertshofen beschließt aufgrund

- der §§ 1 bis 4c ; 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung

den

Bebauungsplanes Nr. 40 " Gewerbegebiet Herrnfleck "

mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1 " Industriegebiet Ost" und
Nr. 5 "Gewerbegebiet Ost und Mischgebiet Thannbergstraße"

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
   - GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ 0,8 — Grundflächenzahl z.B. 0.8
   - GH = 16,00m — maximale Gebäudehöhe = 16,00 m
   - GH* = 16,00m/ 21,00m — maximale Gebäudehöhe = 16,00 m bzw. 21,00 m. In einem Teilbereich mit einer maximalen Grundfläche von 6.000 m² ist eine Gebäudehöhe von maximal 21 m zulässig.
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Teilflächen
4. Bauweise
   - a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO : Gebäudelängen größer und kleiner als 50,0 m zulässig
   - Baugrenze
5. Flächen für die Wasserwirtschaft
   - Grabenfläche zur Entwässerung und Wasserableitung
   - Grabenfläche bestehend, rückzubauen
   - Grabenverlegung, mit vorgeschlagenem, unverbindlichen Verlauf
6. Verkehrsflächen
   - Feldweg, keine Zufahrt zu Baugrundstücken
   - Privatstraße, öffentlich gewidmet
   - Fläche in deren Bereich der Herrenraster Bach zweimal in einer Breite von je max. 15 m gequert werden darf, eine Über- bzw. Unterbauung gemeindlicher Flächen wird zugelassen. Die Nutzung der Querungen ist durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sicherzustellen. Funktions- und Leistungsfähigkeit des Herrenraster Baches dürfen nicht beeinträchtigt werden.
7. Grünflächen
   - öffentliche Grünfläche
   - öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 6.1)
   - private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche -
   - private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 6.2)
   - sonstige private Grünfläche (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 6.3)
   - Baum, Gehölzbestand, zu erhalten
   - Feldgehölz, zu erhalten
   - anzupflanzende Bäume und Sträucher, schematisch, Standort in jeweiliger Fläche veränderbar
8. Sonstige Planzeichen
   - A — mit Leitungsrechten zugunsten Markt Reichertshofen und "Abwasserbeseitigungsverband Ingolstadt Süd" zu belastende Fläche
   - B — mit Geh- und Fahrrechten zugunsten Markt Reichertshofen und "Abwasserbeseitigungsverband Ingolstadt Süd" zu belastende Fläche
9. Immissionsschutz
   - L_{EK} Tag in dB(A) / m² 70 / L_{EK} Nacht in dB(A) / m² 53 — Emissionskontingente Tag / Nacht in dB(A)/m², z.B. 70 dB(A)/m² / 53 dB(A)/m²
   - s. Festsetzung durch Text Nr. 8
   - TF 2 — Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 2
   - s. Festsetzung durch Text Nr. 8
   - A — Bezugspunkt und Richtungssektor für Zusatzkontingente
   - s. Festsetzung durch Text Nr. 8
   - Flächen für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - auf den entspr. gekennzeichneten Flächen werden Anlagen zum aktiven Schallschutz mit einer Höhe bis 6,0 m zugelassen

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1
- best. Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- 5 — Maßangabe in Metern
- zu verlegender, bestehender Regenwasserkanal
- Gemarkungsgrenze
- Höhe über NormalNull (Bestand)

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximale Gebäudehöhen:

Die maximale Höhe der Gebäude ist durch Einschnitte in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Gebäudehöhe ist vom Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit dem geplanten Geländeverlauf bis zum höchstgelegenen Punkt des Gebäudes zu messen. Betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Überfahrten, Lüfter etc.) werden mit einer zusätzlichen Höhe von max. 3,5 m zugelassen wenn sie mind. um das Maß ihrer Höhe vom Dachrand zurückspringen. In allen Ansichten der Genehmigungsplanung ist der geplante Geländeverlauf entlang der Außenkante Außenwand einzutragen.

2.2 Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.
Als Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO gilt die im Rahmen der sonstigen Festsetzungen geplante Geländeoberfläche.

2.3 Grundfläche

Als für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) maßgebliche Fläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO gilt die gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegene Grundstücksfläche.

3. Bauweise

3.1 Dachneigung: bis max.15°

3.2 Dachdeckung:

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden.
Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig - dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3.3 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche sind in hochpälirender oder stark reflektierender Ausfertigung unzulässig.

Die Baukörper sind ab einer Gesamtlänge der Gebäudefluchten von mindestens 50 m alle 50 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und/oder Farbgebung.

3.4 Werbeanlagen

Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 5 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 100 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Die Oberkante von Fahnen und Masten darf die Höhe von 16,0 m nicht überschreiten.
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.

Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Laserwerbungen sind unzulässig.

Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

3.5 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Stabgitter- oder Maschendrahtzäune ohne Sockel mit einer max.Höhe von 2,00m zulässig.

4. Geländeveränderungen

4.1 Das Betriebsgelände ist auf die hochwasseranspassste Höhe von mind. 377,00 m.ü.NN aufzufüllen. Weitere Auffüllungen sind im Rahmen der notwendigen Neigungen zur Entwässerung der Betriebsflächen zulässig, jedoch höchstens bis max. 378,00 m.ü.NN.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einem Streifen von mind. 1,0 m Breite zu erhalten. Aufschüttungen für Anlagen des aktiven Schallschutzes (z.B. Wall) werden zugelassen.

4.2 Böschungen dürfen nicht steiler wie 1 : 2 (Höhe zu Breite) geneigt werden. Stützmauern sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.

4.3 In der Genehmigungsplanung ist mind. ein Quer- bzw. Längsschnitt mit Blickrichtung zur westlich gelegenen Erschließungsstraße (Dieselstraße) mit Einträgen des Straßenverlaufes und des geplanten Geländes über die gesamte Breite des Baugrundstückes darzustellen.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Regenwasserbeseitschaftung und -ableitung

Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse und des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser aus den Privatgrundstücken ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu reinigen, rückzuhalten und gedrosselt in einen der beiden Gräben (Herrenraster Bach, Graben Nr. 10) einzuleiten. Die erforderlichen Rückhalte- und Drosseleinrichtungen sind gemäß den geltenden Regelwerken zu bemessen, zu gestalten und zu betreiben. Für die Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in die Gräben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die von dem jeweiligen Grundstückseigentümern so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen ist, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Die wasserrechtlichen Bauunterlagen sind gemäß WPBV (Verordnung über Pläne und Belagen in wasserrechtlichen Verfahren) vorzulegen. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen), in den jeweils aktuellen Fassungen, zu berücksichtigen.
Von dieser Festsetzung unberührt sind die Flächen westlich des Herrenraster Baches. Diese Flächen werden bereits im Bestand im modifizierten Mischsystem entwässert und sind entsprechend in der Auslegung der bestehenden Mischwasserkanalisation berücksichtigt. Unverschmutztes Dachflächenwasser (nicht von Metalldächern) ist in den bestehenden Regenwasserkanal bzw. den Herrnrasterbach einzuleiten, sämtliches sonstiges Oberflächenwasser ist über den bestehenden Mischwasserkanal in der Dieselstraße abzuleiten.

5.2 Grabenverlegung

Der Graben auf Flur-Nr 1769 Gmkg. Reichertshofen darf in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen verlegt bzw. umgelegt werden.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche -

Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität sind wie folgt festl. Fests. Nr. 6.5.
Die Errichtung von naturnahen Gräben und Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser ist zulässig. Sonstige Nutzung ist nicht zulässig.
Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig und über die gesamte Länge geschlossen anzulegen.
Der Anteil an Hochstämmen in der Pflanzung muss mindestens 5 % betragen, wobei je 7,5 m äußerer Grundstückgrenze mindestens 1 Hochstamm zu pflanzen ist.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. sind als Altgras-/Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mahd im mehrjährigen Rhythmus).
Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

6.2 Private Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen.
Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzqualität nach textlicher Festsetzung 6.5.

Je 15 m äußerer Grundstücksgrenze ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellplätze, Zufahrten zum Grabenunterhalt sowie Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung und zum aktiven Schallschutz (ausschließlich entsprechend begrünte Wallschüttungen) sind zulässig, sofern die vorgenannten Festsetzungen eingehalten werden.

6.3 Sonstige private Grünflächen

Die Flächen sind grundsätzlich nach gärtnerischen Gesichtspunkten zu begrünen.
Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Gebäudeumfahrungen, Feuerwehrzufahrten und Zufahrten zum Grabenunterhalt sowie Einrichtungen zum aktiven Schallschutz, sind hierin unzulässig.

6.4 Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzung

Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern.

Einschließlich der bereits zeichnerisch oder anderweitig textlich festgesetzten Hochstämme ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Für diese festgesetzten Pflanzungen gilt abweichend von textlicher Festsetzung Nr. 6.5 folgendes hinsichtlich Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, sowie
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm cm und
Mindeststandraum: unversiegelter Standraum je Baum mindestens 8 m².

6.5 Pflanzenauswahl, Pflanzqualitäten, Pflanzdichte und weitere Pflanz- und Pflegevorgaben

Soweit nicht anders festgesetzt, sind für festgesetzte Pflanzungen nur folgende Arten zulässig:

Bäume und Heister:		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Alnus incana	Grau-Erle	Rhamnus frangula	Faulbaum
Betula pendula	Hänge-Birke	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Betula pubescens	Moor-Birke	Salix caprea	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix cinerea	Grau-Weide
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix viminalis	Korb-Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Soweit nicht anders festgesetzt, beträgt die Mindestqualität
- für Hochstämme verpflanzter Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm` und
- für Heister verpflanzter Heister, mind. Höhe 150-200 und
- für Sträucher verpflanzter Strauch, mind. Höhe 60 -100 .

Geschlossene Gehölzpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m, mit jeweils 2 bis 6 Sträuchern bzw. Heistern einer Art in Gruppen, anzulegen.

Hochstämme müssen untereinander einen Mindestabstand von 5 m aufweisen.

Festgesetzte Gehölze und Ansaaten dürfen nur aus autochthoner Herkunft 'Alpen und Alpenvorland' eingebracht werden. Ansaaten müssen mindestens 30 % Kräuteranteil enthalten und dürfen in den öffentlichen Grünflächen nicht zum Eintrag von nicht autochthonem Saatgut führen.

Pflanzungen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten.

Die freie Entwicklung von Gehölzen ist zuzulassen, soweit nicht nachbarrechtliche Gründe oder Verkehrssicherungspflicht entgegenstehen.

Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie entsprechend der festgesetzten Arten und Mindestqualitäten neu zu pflanzen.

6.6 Freiflächengestaltungspläne und zeitliche Durchführung

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Pflanzung ist innerhalb der folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Inbetriebnahme des jeweils zuordenbaren Vorhabens durchzuführen.

7. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und CEF-Maßnahmen

Die Zuordnung von Ausgleichsflächen sowie von flächenbezogener Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstbestände für die Vogelarten Weißstorch und Kiebitz erfolgt durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 in Verbindung mit § 11 BauGB.

8. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ 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:

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²
Gebiet mit gewerblicher Nutzung: Gewerbegebiet Nr. 40 „Herrnfleck"

Bezeichnung der (Teil-) Fläche	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF 1	72.961	56	41
TF 2	64.205	61	46
TF 3	17.938	61	47
TF 4	8.520	61	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingente Tag	Nacht	Sektorenwinkel	von Norden im Uhrzeigersinn
A	2 dB(A)	1 dB(A)	350° bis 60°	
B	4 dB(A)	6 dB(A)	60° bis 160°	
C	0 dB(A)	0 dB(A)	160° bis 230°	
D	4 dB(A)	0 dB(A)	230° bis 290°	
E	3 dB(A)	5 dB(A)	290° bis 305°	
F	0 dB(A)	1 dB(A)	305° bis 315°	
G	5 dB(A)	3 dB(A)	315° bis 350°	

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.
Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 4462054,15 / Y = 5390809,97.
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.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 „Herrnfleck" vorzulegen.
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.

9. Genehmigungsverfahren

Gem. Art 58 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung werden alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben von der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Bayerische Bauordnung ausgeschlossen.
Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

10. spezieller Artenschutz

10.1 Die Baufeldräumung auf den Wiesen- und Ackerflächen hat außerhalb der Vogelbrutzeit, frühestens ab dem 1 August bis zum 28 Februar, zu erfolgen.
Für den Fall, dass Baufeldräumung und Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss eine Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche sowie in der Umgebung in 50 m Abstand durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämungsmaßnahme). Das Raster darf 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Ackerflächen sind zuvor (im März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

10.2 Der Gehölzbestand am Wassergraben im Westen des Geltungsbereiches wird erhalten, mit Ausnahme von den bereits erfolgten Rodungen im südlichen Bereich (Länge ca. 180 m) und den noch notwendigen Einnahmen zur Verkehrserschließung im nördlichen Bereich (Abschnittslänge ca. 30 m). Diese verbleibenden Gehölze werden während Bau und Betrieb des Gewerbegebietes nicht bewirtschaftigt. Gegebenenfalls ist während der Bauphase eine Schutzzäunung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die alten Weiden unmittelbar südlich und nördlich des Eingriffsraumes.

10.3 Die Gehölzbestände und der Bachlauf im Südosten und am Ostrand des Geltungsbereiches bleiben erhalten und werden während Bau und Betrieb des Gewerbegebietes nicht bewirtschaftigt. Der geplante Ausbau des aktuellen Wiesenweges zu einem befahrbaren Flurweg ist zulässig. Die Einleitung ungeklärter Abwässer oder anderer Immissionen in den Bach sowie Materialablagerungen an den Uferränder sind zu unterlassen. Die Umleitung des wasserführenden Grabens im Südwesten und dessen Anbindung an den Bach im Südostteil des Geltungsbereiches ist zulässig, jedoch muss auch hier eine Eutrophierung durch Einschwemmung von Abwässern, Fremdstoffen etc. verhindert werden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 -2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Ast. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
4. Regenerative Energiequellen
   Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
   Ein schonender Umgang mit Energie sollte durch die Verwendung energiesparender Bauweisen angestrebt werden.
5. Grundwasser
   Aufgrund der Lage im Talraum ist mit erhöhten, jahreszeitlich schwankenden Grundwasserständs zu rechnen. Dies ist durch den Bauherrn zu beachten und entsprechend Vorsorge zu treffen.
6. DIN-Normen und weitere Regelwerke
   Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Reichertshofen (Schloßgasse 5, 85084 Reichertshofen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
   Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.
7. Im Zuge des Baugrundgutachtens wurden geogen erhöhte Arsengehalte im Boden festgestellt.
   Hierzu verweist die Immissionsschutzverwaltung auf die "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014.
8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
9. Artenschutz
   Der möglicherweise notwendige Abriss von Gebäuden in bestehenden Gewerbegebiet kann zwischen Oktober und Februar ohne artenschutzrechtliche Bedenken oder Einschränkungen erfolgen. Für den Fall, dass ein Gebäudeabriss außerhalb dies o.g. Zeitfensters stattfinden soll, müssen die baulichen Anlagen unmittelbar vor dem geplanten Termin von einem Fledermausexperten auf Quartiere (Wochenstuben) sowie von einem Vogelexperten auf etwaige Brüten gebäudebrütender Vogelarten kontrolliert werden. Im Falle einer Nutzung durch Fledermäuse sind diese von dem Experten fachgerecht zu bergen und umzusiedeln. Im Fall von Vogelbrüten ist der Gebäudeabriss auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben.
   Gehölzbeseitigungen dürfen grundsätzlich nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden. Im Falle von Vogelbruten und einer Nutzung durch Fledermäuse muss mit dem Eingriff abgewartet werden, solange die sensiblen Phasen bestehen.
   Ist dies nicht möglich, ist eine Ausnahmegenehmigung nach §43 Abs. 8 Satz 1 BNatSchG durch die dafür zuständige Höhere Naturschutzbehörde, der Regierung von Oberbayern, einzuholen.
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und CEF-Maßnahmen
    Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 15 BNatSchG (Ausgleichsbedarf: 103.684 m²):
    Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - im Umfang von ca. 12.998 m² zugeordnet. (s.a. Pkt. 6.1 Fests. d Text)

    Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung folgende Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen - bzw. Flächen für CEF-Maßnahmen zugeordnet:

    Ausgleichsflächen:
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 813
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 813/1
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 815
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 817
    - Gemeinde Baar-Ebenhausen, Gemarkung Baar, Flur-Nr. 966
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Reichertshofen (Dinkelberg), Flur-Nr. 376
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Pörnbach, Flur-Nr. 1779
    - Markt Hohenwart, Gemarkung Wechenried, Flur-Nr. 943
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 576

    Flächen für CEF-Maßnahmen:
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Pörnbach, Flur-Nr. 740 (CEF 1)
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 687 (CEF 2)
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 516 (CEF 2)

    Die Ausgleichsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen sind in den Plananlagen zum Umweltbericht zeichnerisch dargestellt.

    Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die bei unausgeglichenem Wegfall des Nahrungshabitats des Weißstorchs gegeben sein könnten, sicher auszuschließen, ist ein Ausgleich von insgesamt ca. 7,62 ha Wiesenflächen herzustellen. Folgende Ausgleichsflächen sind diesem Ziel zugeordnet:
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 813
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 813/1
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 815
    - Markt Reichertshofen, Gemarkung Winden a. Aign, Flur-Nr. 817
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 587
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 516
    - Gemeinde Pörnbach, Gemarkung Puch, Flur-Nr. 576

    Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen bzw. zu den genannten Flächen mit artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen. Ebenso werden die Flächen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch dinglich gesichert.

6. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.02.2016 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Markt Reichertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Markt Reichertshofen, den .....

   .....
   Michael Franken
   Erster Bürgermeister — Siegel

8. Ausgefertigt

   Markt Reichertshofen, den .....

   .....
   Michael Franken
   Erster Bürgermeister — Siegel

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

   Markt Reichertshofen, den .....

   .....
   Michael Franken
   Erster Bürgermeister — Siegel

MARKT REICHERTSHOFEN — LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 40 — "GEWERBEGEBIET HERRNFLECK"

mit Teiländerung BP Nr. 1 "Industriegebiet Ost"
und BP Nr. 5 "Gewerbegebiet Ost und Mischgebiet Thannbergstraße"

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs.3 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail info