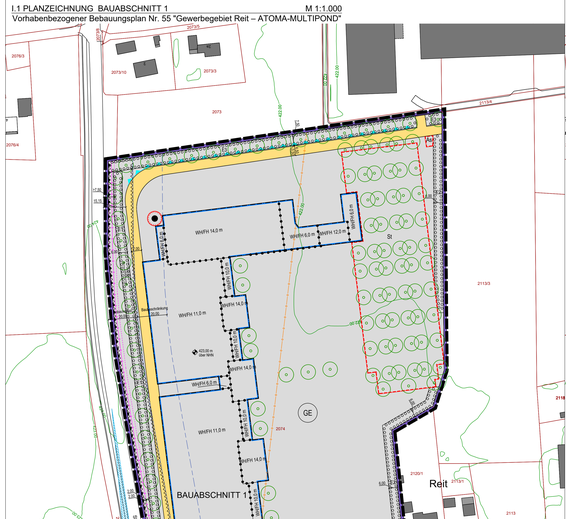
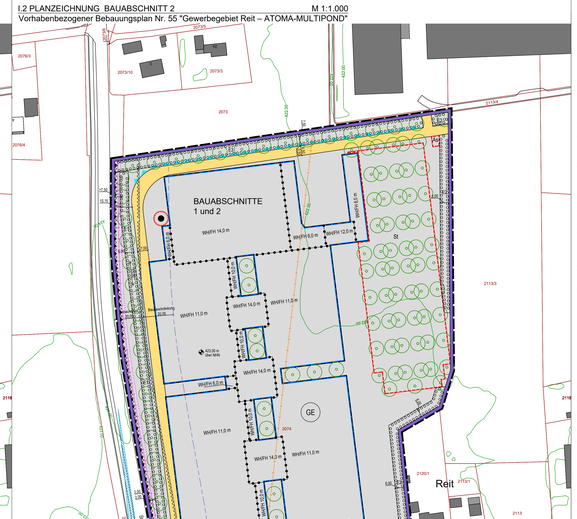
I.1 PLANZEICHNUNG BAUABSCHNITT 1 M 1:1.000
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND"



I.2 PLANZEICHNUNG BAUABSCHNITT 2 M 1:1.000
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit – ATOMA-MULTIPOND"



Präambel

Die Gemeinde Ampfing im Landkreis Mühldorf a.Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom ___.___.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen vom ___.___.____ 10.02.2026, Planfertiger Hinterschweiginger Architektur GmbH, Burghausen
   EP_500_VE Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500
   EP_500_VE_S Schnitte zum Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500

Begründung und Anlagen zur Satzung
Die Begründung mit integriertem Umweltbericht vom ___.___.____ wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 55 "Gewerbegebiet Reit - ATOMA-MULTIPOND" beigefügt.
Anlagen:
Anlage 1: Ergebnisbericht - Bestandserfassung Feldvogel im Jahr 2021, Gemeinde und Gemarkung Ampfing, Fl.Nr. 207/40 und 212/32, Landkreis Mühldorf a.Inn vom März 2025, Dipl.-Ing. (FH) Alexander Schütz, Umwelt-Planungsbüro, Wurmsham
Anlage 2: Verkehrsuntersuchung, MODUS CONSULT ULMM GmbH aus Ulm vom 05.07.2024
Anlage 3: Plan "Externe Ausgleichsfläche-Flur Nr. 1056 Gemarkung Wolfberg, Stadt Neumarkt-Sankt Veit" M 1.000 vom 11.11.2025
Anlage 4: Geotechnischer Bericht Nr. 2522/139 vom 01.07.2025, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg
Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung Nr. 2857-2025 / SU V01 vom 11.11.2025, C. Hentschel Consult Ing-GmbH, Freising

Gemeinde, den ___.___.____
Ampfing

Josef Grundner, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen des Gewerbegebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (Innerkante maßgebend)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 WH/FH m — max. zulässige Wand-/Firsthöhe gem. Planeintrag in Meter bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

2.2 ±0,00 m über NHN — festgesetzter Höhenbezugspunkt gem. Planeintrag in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3.0 BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 Flächen für:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.2.1 St — Stellplätze, Carports und Garagen

3.2.2 As — Abfallsammelanlagen, Mülltaucheen

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
= anbaugerechte Fläche gem. § 15 Abs. 4 BauGB

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Straßenverkehrsfläche, privat

4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, innenkante maßgebend)

5.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier: unterschiedliche festgesetzte Gebäudehöhen innerhalb des Baufensters bezogen auf den Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.2)

5.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gem. Art. 23 BayStrWG, Abstand gemessen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091: 20 m

5.4 Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung mit Gebäuden freizuhalten sind und in welchem Abgrabungen unzulässig sind, hier: Sicherheitsabstand in einem Radius von 5,0 m um die vorliegende ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung

5.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmschutzwand, Höhe 7,5 m, Länge z 203 m, gem. textlicher Festsetzung Punkt III.4.1.

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nim. 20 und 25 BauGB)

6.1 zu pflanzende Einzelbäume

6.1.1 Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach der Pflanzliste Punkt IV.3.1, eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2.1 E1 — Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 100 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.2 zu erfolgen.

6.2.2 E2 — Pflanzung von 3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 95 % der Fläche und Bäumen I. und II. Ordnung auf 5 %. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1 bis IV.3.3 zu erfolgen.

6.2.3 E3 — Anlage eines Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung gem. den textlichen Festsetzungen und Regeldarstellungen IV.8.2

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze

7.2 Flurstücksnummer

7.3 Bestandsgebäude

7.4 +416.00 — Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle dgm GeodatenOnline 03/2025)

7.5 Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091 - innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

7.6 Planung des neuen Einmündungsbereiches GV Reit in die St 2091 - innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

7.7 Anbauverbotszone bis 20 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091 (gem. Art. 23 BayStrWG)

7.8 Baubeschränkungszone 20 m bis 40 m ab Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2091 (gem. Art. 24 BayStrWG)

7.9 unterirdische Gas-Hauptleitung mit beidseitigem Schutzstreifen, 2,0 m ab Leitungsachse

7.10 unterirdische stillgelegte Gas-Hauptleitung mit begleitendem Nachrichtungskabel (Rückbau möglich)

7.11 unterirdischer gemeindlicher Schmutzwasser-Kanal

8.0 HINWEISE

8.1 1:50 — Bemaßung

8.2 verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrungen Flur-Nr. 2074 (innerhalb Geltungsbereich) und Flur-Nr. 2099 (südlich des Geltungsbereiches)

8.3 Sichtdreiecke 3,0 m / 200,0 m (100 km/h)

8.4 BAUABSCHNITTE Bezeichnung der Bauabschnitte 1 und 2

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

1.1.2 WH/FH max. zulässige Wand-Firsthöhe (WH/FH) für bauliche Anlagen in Metern gem. Planeintrag

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Wand-Firsthöhe (WH/FH) ist der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder der oberste Abschluss der Wand. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika und entspricht der max. zulässigen Wand-Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Wand-Firsthöhe (WH/FH) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (sh. Punkt II.2.2) maßgebend.

1.2 Dachaufbauten (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachaufbauten und technische Aufbauten in den Bereichen des Baufensters mit der max. zulässigen WH/FH von 6,0 m, 10,0 m und 11,0 m sind auf max. 5 % der jeweiligen Dachfläche zulässig, wenn die Aufbauten mindestens 2,0 m von der Außenkante der Grundflächen-relevanten Außenwand zurückversetzt sind und sie eine maximale Höhe von 2,5 m, gemessen von der Oberkante der tatsächlichen Dachhaut, nicht überschreiten, maximal aber nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der maximal festgesetzten Wand-Firsthöhe.
Dachaufbauten und technische Aufbauten im Bereich des Baufensters mit der max. zulässigen WH/FH von 14,0 m sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen auch außerhalb der zulässigen Bauflächen und -fenster zulässig, sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sein.

1.3 Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: wie die offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. der planlichen Festsetzung II.3.1 Baugrenzen und II.3.2) sind die baulichen Anlagen zulässig, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung beschrieben und dargestellt. Zusätzlich sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Fahrenmasten,
- Werbezeilone.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BayBO

2.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

2.2 Dachform und Dachneigung
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
begrünites Flachdach 0° - 5°
Ausnahme:
Flachdach 0° - 5° bei Überdachungen bzw. Vordächern im Anliederbereich

2.3 Fassadengestaltung
Von den Fassaden darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße ausgehen.

2.4 PKW-Parkplätze
Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück über Sickermulden und ggf. Sickerbecken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Nur für Dachflächen gilt: ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist – unter Angabe der Gründe - eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Wasserrecht ist rechtzeitig vor oder mit dem Bauantrag ein entsprechender Wasserrechtsantrag einzureichen. Es wird empfohlen, die konkrete Ausführung vorab mit dem Landratsamt abzustimmen.

4.0 LÄRMSCHUTZ

4.1 **Aktiver Schallschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass ein Nachtbetrieb in den Produktionshallen im BA 1 oder BA 2 nur solange OHNE die in der Planzeichnung dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (Planzeichen II.5.5) zulässig ist, wie im Baufeld des BP Nr. 42 „Gewerbegebiet südlich der A 94, Teil B – 1. Erweiterung" der Gemeinde Ampfing keine schutzbedürftige Nutzung vorhanden ist oder noch kein entsprechender Bauantrag gestellt worden ist. Sofern bei Beantragung eines Nachtbetriebs in den Produktionshallen im BA 1 oder BA 2 im Baufeld des BP Nr. 42 „Gewerbegebiet südlich der A 94, Teil B – 1. Erweiterung" der Gemeinde Ampfing eine schutzbedürftige Nutzung vorhanden sein oder ein entsprechender Bauantrag gestellt worden sein sollte, ist die in der Planzeichnung dargestellte aktive Schallschutzmaßnahme (z.B. Wand oder vergleichbares Hindernis - Planzeichen II.5.5) VOR Aufnahme des Nachtbetriebs in vollem Umfang zu errichten. Die Maßnahme muss ≥ 203 m lang und 7,5 m hoch sein. Sie muss eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen und fugendicht sowie witterungsbeständig ausgeführt werden. An die Reflexionseigenschaften werden keine Anforderungen gestellt. Von der Errichtung der aktiven Maßnahme kann abgesehen werden, wenn die erforderlichen Pkw-Zu-/Abfahrten der Mitarbeiter nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausschließlich aus Osten über eine neu herzustellende Erschließungsstraße erfolgen.

4.2 **Bau-Schalldämm-Maß**
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärm zu treffen.
Außerhalben schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen - abhängig von der Raumart - mindestens das in der folgenden Abbildung genannte, bewertete Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109:2018-01, Teil 1 erreichen:

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSBILD

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten privaten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen grünordnerisch anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme - Anlagen der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den private Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den nicht mit baulichen Anlagen überbauten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzungen Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte: 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen. Für Großbäume und Baumgruppen von mind. 200 x 200 x 100 cm und für Kleinbäume Baumgruben von mind. 150 x 150 x 80 cm vorzusehen.
Die Baumscheiben sind mit durchwurzelbaren Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 16 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit gesegneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungselementen zulässig.

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 4xv., STU 20 - 25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm
oder Heister, 2xv., 200 - 250 cm
Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

2.2 Zaunsockel
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Stützen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.3 PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,4 zu gestalten (z.B. Rasenpflasterplatten, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagarten).

2.4 Dächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen (Nachweis des Systemhersellers beachten). Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

2.5 Gründächer (§ 9 Abs. 25 BauGB)
Dachflächen von Flachdächern sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten. Die Ansaat soll mit einer Sand-/Magerrasen-Mischung aus dem UG 16 erfolgen.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen von max. 1,5 m und Abgrabungen von max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig, im Bereich von Anliferungen (Heckverladung) sind Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig.

Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Die randlichen Geländemodellierungen zu den nachbarlichen Grenzen im Norden, Süden, Osten und Westen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

2.7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für alle Bau-, Erd- und Tiefbaumaßnahmen im Planungsgebiet, die zu Eingriffen in Boden, Bodenfunktionen oder Bodenaufbau führen, ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 durchzuführen. Das fertige Bodenschutzkonzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

"Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" bzw. des vergleichbaren Forstvermehrungsgebiet"

3.1 Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
Acer platanoides — Spitz-Ahorn
Quercus robur — Stiel-Eiche
Tilia cordata — Winter-Linde
Salix alba — Silber-Weide

3.2 Bäume II. Ordnung
Malus domestica — Wild-Apfel
Prunus avium — Vogel-Kirsche
Prunus padus — Trauben-Kirsche
Sorbus aria — Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia — Eberesche
Sorbus torminalis — Elsbeere
Acer campestre — Feld-Ahorn
Carpinus betulus — Hainbuche

3.3 Sträucher
Corylus avellana — Hasel
Cornus mas — Kornelkirsche
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — Hunds-Rose
Salix caprea — Sal-Weide
Salix purpurea — Purpur-Weide
Salix viminalis — Korb-Weide
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa — Trauben-Holunder
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), buntlaubige Formen und Ziersformen dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen und die Bereiche von Baumpflanzungen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Vegetationsentwicklung nicht zulässig.

8.0 MASSNAHMEN ZUM NATUR- UND ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Meliepflicht
Die Fertigstellung der Bepflanzung ist nach Abschluss der Baumaßnahme (Baubeschritt 1), jedoch spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme, der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und eine gemeinsame Abnahme mit dem Landratsamt und der Gemeinde durchzuführen und schriftlich zu protokollieren.

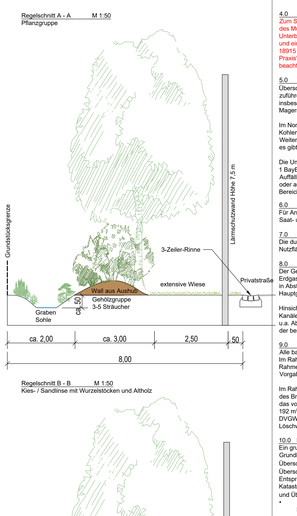
8.2 Anlage eines 7,5 m breiten Grünstreifens mit Graben und Wall als Vernetzungsstruktur für Amphibienwanderung gem. der Gebäude festgestellten. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Grabenaussuhle (Tiefe ca. 50 cm) entlang der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 230 m, Verwendung des Aushubs für eine Wallschüttung (Höhe ca. 50 cm).
Gesamtbreite Graben und Wall ca. 5,0 m. 5 Wallschutzlage für Regenwasserein-leitung im Abstand von ca. 45 m. 5 Wandschutzlagen für die Regenwasserdurchleitung in der Lärmschutzwand im Bereich der Walldurchlässe.

Pflanzung von 10 Gehölzgruppen aus 3 - 5 Sträuchern. Pflanzliste IV.3.3 auf dem Wall (Abstand ca. 30 m).

Anlage von 10 Kies- und Sandlinsen (ca. 10 m² Einzelgröße) auf dem Wall mit Integration von mehreren Wurzelstöcken und Altholz (Abstand ca. 30 m).

Anlage und Pflege der Fläche zwischen Wall und Grundstücksgrenze (Graben, Wall und vorgelagerte Wiese) als extensive Wiese auf magerem Substrat.
Die Neuansaaten sind mit gebietseheimisches Saatgut aus der Herkunftsregion 16 "Unterbay, Hügel- und Platterregion" (mind. 40 Arten und 50 % Kräuteranteil) vorzunehmen.
Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Schnitt ab 10.06., 2. Schnitt ab 01.08.;
  keine Mahd auf 10 - 20 % der Fläche (Brachestreifen über den Winter); jährlicher Wechsel des Abschnitts; Mindestbreite eines Mahdstreifens 10 m.
- Verzicht auf Dünge- oder Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Das Mähgut darf nicht als Mulchung auf der Fläche verbleiben.



4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer umgebungsmäßigen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldrändern usw.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine verfüllte ehemalige Kohlenwasserstoffbohrung. Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

8.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Der Geltungsbereich wird durch eine Gasleitung mit einem begleitenden Nachrichtenkabel der Erdgas Südbayern gequert. Diese wurde im Rahmen der Umverlegung stillgelegt und kann ggf. in Abstimmung mit dem Spartenträger zurückgebaut werden. Die neue Leitungstrasse der Hauptgasleitung mit Schutzstreifen befindet sich im westlichen Planungsbereich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

9.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der baurdnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde bereitgestellte Maß von 192 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 384 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

10.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Es grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wasserein dringwege in gepflanzte Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fis-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Hochwasserschutzmaßnahmen ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

11.0 WASSERWIRTSCHAFT
Die Beseitigung des Abwassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser
Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Galvanik und Säuren, sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

12.0 ANBAUVERBOTSZONE ST 2091
Die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2091 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Dem, der Errichtung Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ist die private Erschließungsstraße innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, sofern ein Abstand von mind. 15 m z