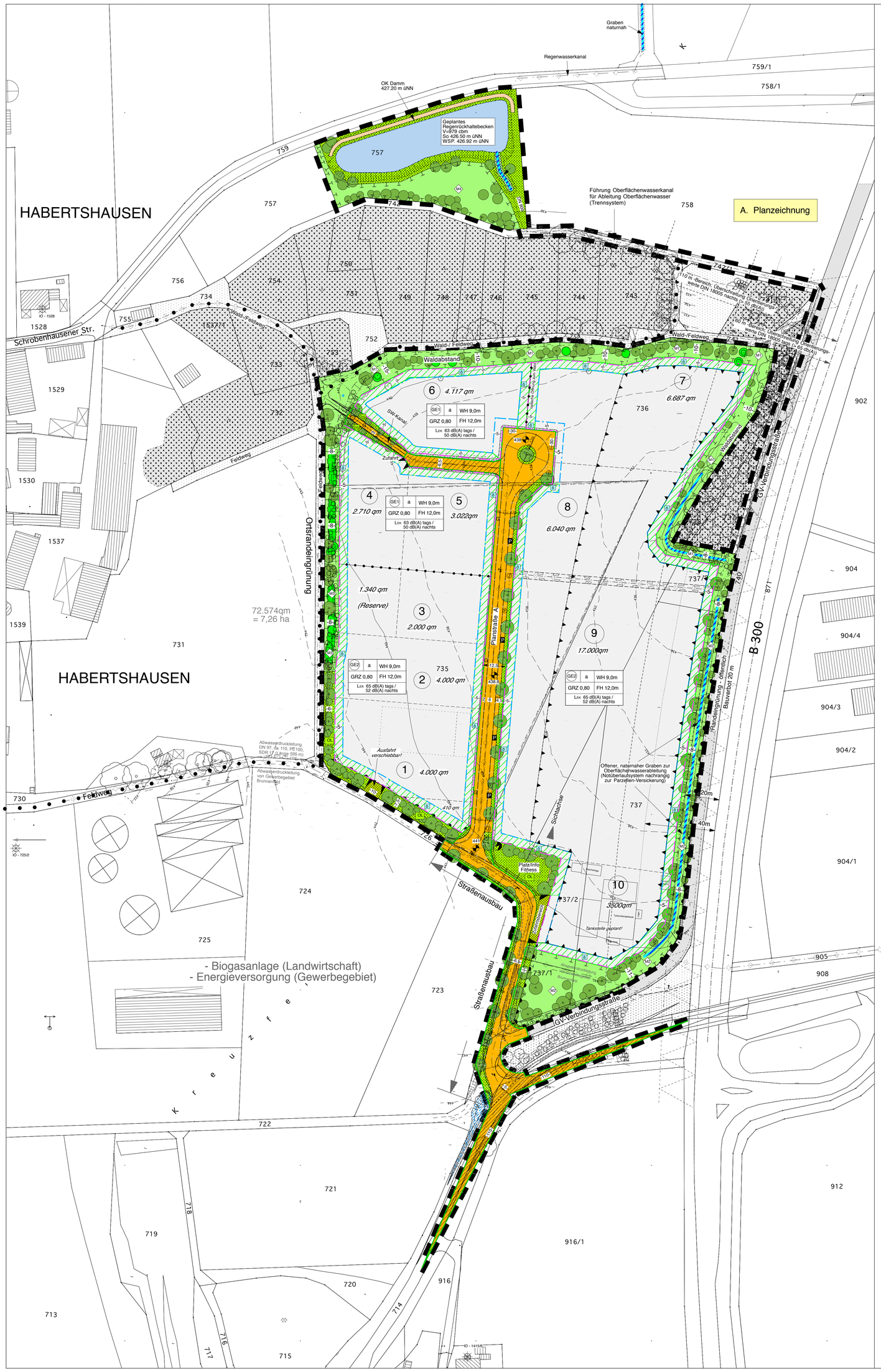


Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Karl Ecker, Schrobenhausen gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **„GEWERBEGEBIET BRUNNENFELD II"** als

S A T Z U N G

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C) den Textlichen Festsetzungen (= Ziffer D; gesondert), den Hinweisen durch Text (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer F1, F2), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit dem Umweltbericht und der schalltechnischen Untersuchung zur Lärmkontingentierung des Büros Möhler und Partner, Augsburg vom Bericht Nr. 070-4318, vom 04.04.2014 einschließlich Immissionsprognose des Büro Müller BBM, Bericht Nr. M117051/01 vom 20.10.2014)

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

B. F Ü R D I E F E S T S E T Z U N G E N

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, F1, F2)
2. GE — Gewerbegebiet, Teilflächen GE 1 und GE 2
3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier GE 1 und GE 2
4. a — abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
5. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl 0,8
6. WH 9,0 — Wandhöhe 9,0 m
7. FH 12,0 — Firsthöhe 12,0 m
8. Baugrenze
9. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von Verkehrsflächen
10. Verkehrsflächen
(Hinweis: 1. Fahrbahn, 2. Parkstreifen, 3. Gehweg, 4. Grünstreifen/Versickerung)
Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw.Gesamtfläche veränderbar!
Verkehrsflächen mit Einschränkungen: keine Wendemöglichkeit (z.B. Umfahrt innerhalb des Betriebsgrundstückes; 2. Zufahrt)
11. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt; ebenfalls unzulässig sind Zugänge!
12. öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmeflächen M1 - M3; teils auch Ausgleichsflächen)
13. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild)
14. Private Grünflächen; gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser!
15. Regenwasserrückhaltemulden und Retentionsbereiche
16. offener Entwässerungsgraben, ingenieuerbiologisch ausgebaut mit wechselnden Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf, naturnah
17. Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar
18. Bäume und Sträucher zu erhalten (innerhalb der angelegten Ausgleichsfläche!)
19. Sichtdreieck 110 m x 5 m; Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.
20. Geplante Transformatorenstation (Bayernwerk AG)
21. Anbauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand B 300: Bauverbot 20 m; Baubeschränkung 40 m nur nachrichtliche Übernahme!
22. Einfahrtsbereich; Großsteinpflaster (Vorschlag)
23. 65/52 dB(A)/ qm — immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel LEK tags/nachts in dB(A)/m2 (s.a. Gutachen vom 04.04.2014, Büro Möhler+Partner, Ingenieure AG, Bericht-Nr.070-4318, Anlage 1 zur Begründung, Seite 9)
24. Abgrenzung der Teilflächen mit Emissionskontingenten (Berechnungsgrundlage DIN 45691)
25. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Orientierung von Räumen, passive Schallschutzmaßnahmen, ...)
26. Flächen für Regenrückhaltebecken einschl. Böschungen und Damm
27. Flächen mit Leitungsrecht, unterirdisch für Regenwasserkanal, beiseits Achse 2 m!

C. F Ü R D I E H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

1. 737 — bestehende Flurstücksnummern, Gemarkung Peutenhausen
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. 8 d:040 qm — Vorschlag für Grundstücksteilungen mit ca.-Flächengröße in Quadratmetern
4. -6,5- 15 — Maßzahlen in Metern
5. 441 — Bestehende Geländehöhen (in Metern über NN)
6. Vorschlag Kanalführung Oberflächenwasser mit Anschluss an das Netz
7. 440 — Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 440 müNN
8. Fußwegsystem mit Anbindung Siedlungsbereich und Landschaft
9. Gehölzbestände/ Wald lt. Vermessung Ing.büro Mayr, Aichach, von 2014
10. Wald (außerhalb Geltungsbereich)
11. IO - 1528 — Immissionspunkt lt. Gutachen, Anlage zur Begründung. Die schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 070-4318, vom 04.04.2014, Möhler+Partner, Augsburg, Ziff. 6. "Emissionskontingentierung", ist zu beachten (= Bestandteil der Begründung!).
12. Z — vorgesehene Zufahrt lt. parallel laufender tiefbautechnischer Erschließungsplanung

D. T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N (G E S O N D E R T)

E. H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zu rechnen.

2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Tierhaupten, Tel.: 08271/ 8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

3. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
   - Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
   - Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
   - Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
   - Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.
   - Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
   - Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
   - Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
   - Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
   - Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
   - Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
   - Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
   - Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.
   - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
   - Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
   - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
   - Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
   - Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

4. Sonnenkollektoren sowie Photovoltaikanlagen sind (z. B. auf den Dächern) zulässig.

5. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen (AELF) weist darauf hin, dass aufgrund der Nähe der gewerblichen Bauflächen zu den im Norden und Nordosten angrenzenden Waldflächen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Eine gezielte Durchforstung der angrenzenden Waldränder zur Beseitigung von möglichen Gefahrenherden wird daher von der Forstbehörde empfohlen.
   Zum Ausschluss von Gefahren wird weiter vom AELF empfohlen, mit Gebäuden/ Arbeitsstätten, die zum (ständigen) Aufenthalt von Personen bestimmt sind, einen Abstand von 30 m zum Waldbestand einzuhalten.
   Ein Mindestabstand von 25 m bzw. 20 m im Norden bzw. Nordosten des Geltungsbereichs sollte laut AELF dabei nicht unterschritten werden. Unterschreitungen der o.g. Regelabstände sind im Einzelfall nur möglich, wenn per Betriebsanweisung die Gebäude oder Grundstücksteile bei gefährdender Witterung gesperrt werden können (z.B. Parkplätze, Lagerhallen) und eine fachgerechte Verkehrssicherung der Wälder gewährleistet werden kann.
   Wird ein Waldabstand von einer Baumlänge (bzw. 30 m) unterschritten, ist aus Sicht des AELF eine dinglich gesicherte Haftausschlusserklärung zugunsten der jeweils angrenzenden Waldgrundstücke erforderlich.
   Für mögliche Schäden im Gewerbegebiet infolge durch Windwurf, Schneebruch u.ä. ist von den Bauwerbern eine Erklärung zur Gewährung eines Haftungsausschlusses gegenüber den Besitzern der angrenzenden Wald- und Gehölzflächen vorzulegen.

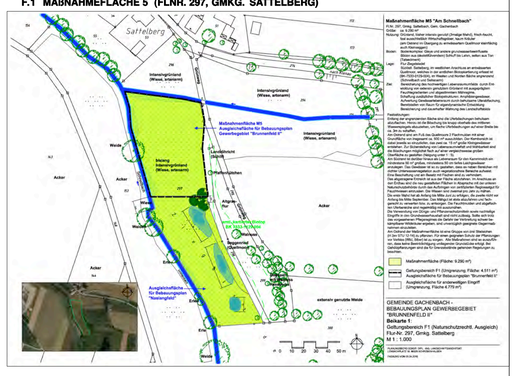
6. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- und Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Geruchsimmissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Ausdrücklich auf mögliche, auftretende Geruchsbelästigungen und das Ergebnis der Rasterbegehungen hingewiesen (Anlage 4 zur Begründung).

8. Die Abfallgefäße der geplanten Parzellen 4 und 10 müssen zur Entleerung außerhalb der Stichstraße bzw. an der Planstraße A bereitgestellt werden.

F. M A S N A H M E F L Ä C H E N E X T E R N

F.1 M A S N A H M E F L Ä C H E 5 (F L N R. 297, G M K G. S A T T E L B E R G)


Sattelberg
Intensivgrünland (Wiese, artenarm)
Maßnahmenfläche M5 Ausgleichsfläche für Bebauungsplan Gewerbegebiet "Brunnenfeld II"
Intensivgrünland (Wiese, artenarm)
Intensivgrünland (Wiese, artenarm)
Acker
Weg
Graben
Graben
Graben