TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (= Ziffer D.)

INHALTSVERZEICHNIS

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 2

1. Inhalt des Bebauungsplanes 2
2. Art der baulichen Nutzung 2
3. Maß der baulichen Nutzung 3
4. Höhen der Gebäude, Bauweise 3
5. Stellplätze und Garagen..... 4
6. Gestaltung der Gebäude, Werbeanlagen..... 4
7. Einfriedungen, Stützmauern 5
8. Grundstückszufahrten 5
9. Niederschlagswasser 6
10. Grünordnung, Freiflächengestaltung..... 6
11. Immissionsschutz 11
12. Versorgungsleitungen.....12
13. In-Kraft-Treten..... 12

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 1990 - PlanzV 90), der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) - 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

Satzung

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Brunnenfeld II“, Gemarkung Peutenhausen, gilt die von Architekt Dipl.-Ing. Rudolf Reiser und Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Karl Ecker ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.04.2016, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

Der Bebauungsplan besteht aus den räumlich getrennten Teilen A einschließlich Rückhaltefläche und F(= Ausgleichsflächen F 1, F2).

Teil A besteht aus dem Baugebiet sowie den Maßnahmeflächen M 1, M 2, M 3, und dem Regenrückhaltebecken mit Maßnahmefläche 4 und Zuleitungsfläche.

Teile F1 und F2 stellen die Ausgleichsflächen M5 (Tl.Fl.Nr. 297, Gmkg. Sattelberg) und M6 (Fl.Nr. 619, Gmkg. Peutenhausen) als separat gelegene Ausgleichsflächen dar. Lage und Umgriff sind in den Kartenausschnitten auf der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt. Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Teil A (Baugebiet)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das im Teil A des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

2.2 Zulässig sind im gesamten Gewerbegebiet (GE):

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

2.3 Ergänzende Regelungen:

2.3.1 In den Gebietsteilen GE 1 und GE 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

2.3.2 Im Gebietsteil GE 2 sind ausnahmsweise zulässig: Vergnügungsstätten.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten als Ausnahme gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist für den Bereich des GE 1 nicht zulässig.

2.4 Betriebe mit Nachtarbeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind nur ausnahmsweise und nur im GE 2 zulässig.

2.5 Betriebe mit Einzelhandelsflächen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als max. 300 m^2 beträgt und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Produktionsfläche steht.

2.6 Ausschluss von Betrieben und geruchsanfälligen Tätigkeiten (§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO i.V. mit der GIRL)

Lebensmittelverarbeitende Betriebe und deren Verkaufsstätten sind nicht zulässig; ebenso unzulässig sind geruchsanfällige Gewerbebetriebe und -tätigkeiten. Lagerplätze sind am West- und Südrand des GE 2-Gebietes anzuordnen, Arbeiten sind überwiegend nur innerhalb der Gebäude zulässig.

2.7 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.

2.8 Für gewerbliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vom Bauwerber ein Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens vorzulegen (siehe auch Ziff. 11.3).

3. Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksmindestgrößen

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.2 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung für Gewerbegebiete sind einzuhalten.

3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m^2.

3.4 Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

4. Höhen der Gebäude

4.1 Wand- und Firsthöhen

Als maximale Höhen über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:

Wandhöhe	(WH)	9,0 m
Firsthöhe	(FH)	12,0 m

Hinweis: Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist der mittlere Höhepunkt der Erschließungsstraße zum Baugrundstück.

Als Ausnahme ist für Büro- und Geschäftsgebäude eine dreigeschossige Bauweise zulässig, wobei dann die festgesetzte Wandhöhe von 7,50 m um max. 3,00 m und die Firsthöhe um max. 2,00 m überschritten werden kann.

4.2 Die zulässigen Höhen dürfen in begründeten Fällen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden (z. B. durch Treppenhäuser, Aufzüge, Lüftungsschächte um max. 3,0 m, durch Kamine um max. 5,0 m).

4.3 Mit den Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen, in dem die genaue Höhenlage der Gebäude, das bisherige und das zukünftige Gelände sowie die anliegende Erschließungsstraße A dargestellt sind; die Höhenangaben sind auf NN zu beziehen.

4.4 Bauweise

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt; damit sind Gebäudelängen größer und kleiner 50 m zulässig. Die gesetzlichen Grenzabstände der BayBO (Abstandflächen) sind einzuhalten.

4.4.1 Die Höhen der Grenzbebauung werden abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO mit einer max. Wandhöhe von 3,75 m und einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt.

4.4.2 Die sonstigen Bestimmungen des Art. 6 BayBO gelten weiterhin.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Betreffend Stellplätze ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (GaStellV 1993; GVBl S. 433, BayRS 2132-1-I) anzuwenden. Die erforderliche Zahl der Stellplätze bemisst sich nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.

5.2 Es dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Rasensteine, Schotterrasen u.ä.). Die Stellplatzflächen sind auf die angrenzenden Grünflächen zu entwässern, eine Entwässerung über öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Tiefgaragen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen. Die Dachfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut wird, als Flachdach auszubilden und zu begrünen. Die Überdeckung mit Oberboden muss mindestens 0,50 m betragen.

6. Gestaltung der Gebäude und Dächer, Werbeanlagen

6.1 Es sind geneigte Dächer zwischen 0 - 15 Grad als Pult- und Satteldach und als Flächdach zulässig.

Für die wenigen zulässigen anderen Nutzungen (z. B. Verwaltungsgebäude oder Anlagen für sportliche Zwecke) sind auch Dachneigungen von 15 bis 30 Grad zulässig.

6.2 Für Außenwände sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle, leuchtende oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Für Dächer sind die Farben Naturrot, Braun, Grau, Anthrazit und Schwarz zulässig.

6.3 Innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 300, sind Werbeanlagen oder sonstige Hinweisschilder nicht zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind auf eine Höhe von max. 3,00 m und max. 15 m^2 je Baugrundstück zu beschränken und unterhalb der Traufe anzuordnen.

Werbeanlagen an Zäunen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen auf den Baugrundstücken, die der Eigenwerbung dienen und die nicht höher als 5,0 m sind, können ausnahmsweise bis 5 m^2 auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Die Ausnahme soll erteilt werden, wenn z.B. bei Grundstücken ab 5.000 m^2 eine besonderer Werbe- und Repräsentationsbedarf der Firma gegeben ist, z.B. Aufstellung eines "Logos."

Beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen, die in Richtung B 300 gerichtet sind, sind untersagt, um die Blendung und Ablenkung von Verkehrsteilnehmern auszuschließen.

7. Einfriedungen, Stützmauern

7.1 Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzäune mit einer Gesamthöhe von 2,0 m über endgültigem Gelände zulässig.

7.2 Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 50 cm sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.3 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt. Die Kabelverteilerschränke können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8. Grundstückszufahrten

8.1 Zufahrten sind nur von der Planstraße A her zulässig; ausgenommen davon sind die Parzellen 1 und 10.

8.2 Die Einzelbreiten der versiegelten Grundstückszufahrten auf den festgesetzten Grünstreifen dürfen max. 10 m betragen.

Die Anzahl der Zu- und Abfahrten je Betrieb wird auf max. 2 begrenzt, deren Gesamtbreiten max. 15 m (je Grundstückszufahrt 7,50 m) betragen dürfen.

Für die Parzellen 1 und 2 sind breitere Zu- und Ausfahrten zulässig, soweit dies funktionell unbedingt erforderlich ist (= Ausfahrten Feuerwehr; Ausfahrten Spedition).

9. Niederschlagswasser

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit auf eigenem Grund zu versickern.

9.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

9.3 Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) und Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird hingewiesen.

9.4 Das auf Fl.Nr. 757 geplante Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Form als Wiesenmulde anzulegen. Nach der landschaftsgerechten Modellierung der Flächen ist eine Einsaat mit gebietseigenen Saatgutmischungen für Frisch- bzw. Feuchtwiesen vorzunehmen. Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern.

10. Grünordnung, Freiflächengestaltung

10.1 Pflanzgebot und Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit dem Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde zu erbringen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten im jeweiligen Baugrundstück durchzuführen, abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Pflanzung von Bäumen

Als Mindestfläche für Baumscheiben gelten innerhalb Belagsflächen 8 m^2. Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen aufzubauen.

10.3 Dachbegrünung - überbaubare Grundstücksfläche

Beim Bau von begrünten Flachdächern - mindestens extensive Begrünung - darf die GRZ von 0,8 um einen Anteil von 30 % der begrünten Dachfläche erhöht werden. Hierbei handelt es sich um eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO.

10.4 Private Grünflächen

Je 600 m^2 angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Bäume am Nordrand der Parzellen 6 und 7, die erhalten werden, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

Die privaten Grünflächen sind auf 70 % ihrer jeweiligen Länge mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen, Bäume der Pflanzenliste 2 sind in die Pflanzungen einzustreuen.

Die hiernach gepflanzten Bäume werden auf das flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung einzusäen.

Entlang durch Teilung neu entstehender Grundstücksgrenzen sind mindestens 2,50 m breite private Grünstreifen von Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Die mindestens 2,50 m breiten Pflanzstreifen entlang der Baugrundstücksgrenzen sind zu begrünen und auf 70 % ihrer jeweiligen Länge mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grenzabstand für Baumpflanzungen wird auf 1,50 m verkürzt.

10.5 Öffentliche Grünflächen, Verkehrsgrünflächen

10.5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern keine anderweitigen grünordnerischen Festsetzungen bestehen, als extensive Wiese herzustellen.

10.5.2. Im Bereich der Planstraße A sind straßenbegleitend und im Wendehammer Laubbäume gemäß Pflanzenliste 3 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.
Am Südwestrand des Geltungsbereichs ist die bestehende Baumhecke durch Pflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke aus Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzenlisten 1 bzw. 2 bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m bis zur Südwest-Ecke des Geltungsbereichs fortzusetzen.

Die Grünfläche am Südrand von Parzelle 1 ist auf 85 % ihrer Länge in der gleichen Weise zu bepflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße (Fl.Nr. 726) und den Parzellen 1 bzw. 10 sind Laubbäume gem. Pflanzenliste 3 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen.

Auf der Süd- bzw. Westseite der Erschließungsstraße (Fl.Nr. 726) ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus Bäumen gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

10.5.3 Der Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße A ist in begrünter versickerungsfähiger Form mit Rasensteinen herzustellen.

10.6 Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.6.1 Maßnahmenfläche M1 (Ausgleich) (Waldrand/ Nordseite) - Teil A -

Vor dem Waldbestand am Nordrand und vor dem Gehölzbestand am Nordostrand des Geltungsbereichs ist ein naturnah gestalteter Gehölzmantel zu entwickeln. Dabei sind die bereits in diesem Bereich wachsenden Laubbäume zu erhalten. Auch der Kiefernaufwuchs ist bei der Entwicklung, soweit sinnvoll, mit einzubeziehen. Ergänzend hierzu sind Bäume II. Ordnung und Sträucher gem. Pflanzenliste 4 bzw. 1 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

10.6.2 Maßnahmenfläche M2 (im Südteil Ausgleich) - Teil A -
(Ortsrand nach Osten zur Bundesstraße 300 und nach Süden zur GV-Verbindungsstraße)
Als Notüberlauf für das Versickerungssystem ist auf den Parzellen ein offener Graben in naturnaher Form auszubilden. Bei der Ausgestaltung des Grabens ist auf eine unregelmäßige (d.h. gekrümmte) Linienführung und auf die Varianz hinsichtlich Grabenbreite und –tiefe zu achten.

Die Ostseite des Baugebiets ist auf 75 % ihrer Länge einzugrünen. Hierzu ist im Wechsel jeweils eine Grabenseite mit Sträuchern gem. Pflanzenliste 1 bei einem Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen. Bäume gem. Pflanzenliste 5 sind im dargestellten Umfang einzubringen. Die Pflege des Grabens muss ungeachtet der Pflanzung möglich sein.
Im Südwesten der Maßnahmenfläche M2 sind in den dargestellten Bereichen (auf einer gemeinsamen Grundfläche von ca. 400 m^2) naturnahe Feldgehölze zu entwickeln. Hierzu sind Sträucher gemäß Pflanzenliste 1 in mindestens 3 gegeneinander versetzten Reihen bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenlisten 2 und 4 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzungen einzubringen.
Sofern keine anderweitigen Maßnahmen vorgesehen sind, sind die öffentlichen Grünflächen zu Extensivwiesen zu entwickeln. Hierzu ist die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Regio-Saagutmischung vorzunehmen. Zur Aushagerung sind die Flächen in den ersten zwei Jahren mindestens dreimal im Jahr zu mähen, das anfallende Schnittgut abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. In der Folgezeit sind die Wiesen extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

10.6.3 Maßnahmenfläche M3 (Ausgleich)

Am Westrand des Geltungsbereichs ist die bestehende Baumhecke im dargestellten Umfang durch die Pflanzung von Bäumen gem. Pflanzenlisten 2 und 4 zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

10.6.4 Maßnahmenfläche M4 (Fl.Nr. 757,Tf.; Ausgleich)

Vor dem südlich gelegenen Waldbestand ist ein naturnah gestalteter Gehölzmantel zu entwickeln. Hierzu sind Bäume II. Ordnung und Sträucher gem. Pflanzenliste 4 bzw. 1 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

Die Sträucher sind in mindestens 3 gegeneinander versetzten Reihen bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Darüber hinaus sind im Umgriff des Rückhaltebeckens Bäume gem. Pflanzenliste 5 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen.

Sofern keine anderweitigen Maßnahmen vorgesehen sind, sind die Flächen zu Extensivwiesen zu entwickeln. Hierzu ist die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Regio-Saatgutmischung vorzunehmen. Zur Aushagerung sind die Flächen in den ersten zwei Jahren mindestens dreimal im Jahr zu mähen, das anfallende Schnittgut abzufahren und sachgerecht zu entsorgen. In der Folgezeit sind die Wiesen extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

10.6.5 Externe Maßnahmenflächen M5 und M6 (jeweils Ausgleich)

Hinweis: Der gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung verbleibende Ausgleichsbedarf ist durch die naturschutzfachliche Aufwertung auf den Flurstücken Fl.Nr. 297, Gemarkung Sattelberg und Fl.Nr. 619, Gemarkung Peutenhausen abzugelten. Die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind in den Beikarten dargestellt, die dem Umweltbericht beigefügt sind.

10.6.6 Schutzvorkehrungen

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist durch geeignete Schutzvorkehrungen sicherzustellen, dass die zu erhaltenden Gehölz- und Biotopflächen (gem. Abgrenzung Planzeichen B.13) mit Umgriff (z.B. Waldrand) der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden.

Dies gilt insbesondere für die Verlegung des Regenwasserkanals zwischen Baugebiet und Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 757. Schädigungen des angrenzenden Gehölzbestands sind weitestgehend zu vermeiden. Der Kronenbereich angrenzender erhaltenswürdiger Bäume ist von Baumaßnahmen grundsätzlich auszusparen bzw. darf nur im begründeten Ausnahmefall bei Berücksichtigung von Baumschutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 beansprucht werden.

Der Arbeitsbereich ist hierzu auf das unbedingt erforderliche Maß (Breite: max. 2,5 m) zu minimieren. Angrenzende Gehölzbereiche sind durch geeignete Maßnahmen wirksam als Tabubereiche zu kennzeichnen, in denen Befahren, Lagerung und Baustelleneinrichtung unzulässig sind. An das Baufeld angrenzende erhaltenswürdige Bäume sind sämtlich durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam vor Schädigung des Stammes wie des Wurzelraumes zu schützen.

Die jeweils gebotenen Schutzmaßnahmen (u.a. Wurzelsuchgraben, Wurzelvorhang, schonendes Lösen bzw. Wiedereinbringen von Wurzelsubstrat) sind von einer Fachfirma auszuführen. Die sachgerechte Durchführung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

10.7 Mindestpflanzqualität

Pflanzenliste 1:

- Sträucher: 5 bis 7 Triebe, zweimal verpflanzt, Höhe: 60 bis 100 cm.

Pflanzenliste 2:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Pflanzenliste 3:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm.

Pflanzenliste 4:

- Heister, zweimal verpflanzt, Höhe: 125-150 cm

Pflanzenliste 5:

- Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Innerhalb der Maßnahmeflächen ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden.

10.8 Pflanzenlisten

<u>Pflanzenliste 1</u>

Sträucher für Eingrünung sowie Waldrand

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide

Pflanzenliste 2

Bäume für Eingrünung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 3

Straßenbegleitende Bäume (jeweils in Art und Sorte)

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 4

Bäume II. bzw. III. Ordnung für Waldrand

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Vogel-Beere

Pflanzenliste 5

Bäume für das Umfeld der Versickerungsmulden

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Salweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Populus tremula	Zitterpappel, Espe (höchstens zu 30% der

hier gepflanzten Bäume)

10.9 Die Pflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein. Ausgefallene Exemplare sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zur Durchführung der Pflanzung ist eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) zu leisten:

- Baugrundstücke 1.500 - 5.000 m^2 2.000.- Euro
- Baugrundstücke größer 5.000 m^2 3.500.- Euro

Die Sicherheitsleistung für die Bepflanzung ist bei der Gemeinde Gachenbach zu hinterlegen.

11. Immissionsschutz

11.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-4318 vom 04.04.2014 des Ingenieurbüros Möhler+Partner, Augsburg ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten (s. Anlage).

11.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m^2	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
		Tag	Nacht
GE 1	9.965	63	50
GE 2	42.865	65	52

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006.

11.3 Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 im Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen.
Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.
Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

11.4 Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 / 55 dB(A) tags/nachts werden im gesamten Gewerbegebiet eingehalten.
Im Bereich GE2, in dem potentiell höchstens schützenswerte Büronutzungen von Straßenlärmeinwirkungen der B 300 betroffen sein könnten, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 60 m zur Straßenmitte überschritten; die nächtlichen Orientierungswerte von 55 dB(A) werden in einem Abstand ab etwa 110 m zur Straßenachse eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV lassen sich in einem Abstand von 35 / 60 m tags/nachts einhalten. Für Büronutzungen im GE 2 sind die Anforderungen der DIN 4109 zu beachten.

Auf die Darstellungen in der Verkehrslärmkarte, Anlage 5.1 (tags) und 5.2 (nachts) zu Bericht Nr. 070-4318 wird besonders hingewiesen, ebenso auf Anforderungen der DIN 4109.

11.4 Die Immissionsprognose für Gerüche des Büros Müller-BBM, Planegg bei München, Bereicht Nr. M117051/01 ist Bestandteil der Bebauungsplanes.
Für das Gewerbegebiet wird unter Verweis auf das Gutachten, Ziff. 8.3 festgelegt werden, dass das geplante Gewerbegebiet deshalb nicht bzw. nicht besonders vor Geruchseinwirkungen zu schützen ist, solange die im Ausbreitungsmodell Austal2000G (Version 2.6.9, 2014) prognostizierten Wahnehmungshäufigkeiten 45 % der Jahresstunden nicht überschreiten.

12. Versorgungsleitungen

12.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

12.2 Hinweis: Den Grundstückeigentümern wird empfohlen, ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernsprechversorgung von Gebäuden bis zum öffentlichen Grund zu verlegen.

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.