Präambel

Die Gemeinde Gachenbach erläßt aufgrund
des §2 Abs. 1 Satz 1 und des §10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl I S. 2141), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U),
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)
folgenden

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEWERBEGEBIET
„WEILACH-BREITENWIESEN"

als Satzung.

D. Festsetzungen durch Text

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Weilach-Breitenwiesen" gelten die vom Architekturbüro Baierl und Landschaftsarchitekturbüro Mutter ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnungen A und B vom 13.07.2006, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und Hinweisen den Bebauungsplan bilden.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist nach § 8 der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet festgesetzt. Es dürfen keine abwasserintensiven, geruchsbelästigenden und umweltgefährdenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Nachtarbeitende Betriebe sind nur insoweit zulässig, wenn Sie die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmschutzgrenzwerte nicht überschreiten.
2.2 Es kann eine Wohnung für den Betriebsinhaber bzw. den Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Einzelfall zugelassen werden. Diese Wohnungen dürfen erst dann erstellt werden, wenn der dazugehörige Gewerbebetrieb errichtet worden ist oder gleichzeitig errichtet wird.

3. Maß der Baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Grundflächen- und Geschossflächenzahl darf nicht überschritten werden.

4. Bauweise

Es können größere und kleinere Grundstückseinheiten gebildet werden. Zur Bildung eines zusammenhängenden Bauraumes sind die Baugrenzen von 4m an den neugebildeten Grundstücksgrenzen zu verwirklichen. Garagen und Nebengebäude sind so zu plätzieren, dass sie innerhalb der angegebenen Baugrenzen liegen.
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind in jedem Fall einzuhalten.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Für Betriebsgebäude und Wohngebäude sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:
- Betriebsgebäude und Nebengebäude 10° - 25°
- Wohngebäude 25° - 45°.

Werden Wohngebäude und Betriebsgebäude zusammengebaut, ist für die Dachneigung des Wohngebäudes die Dachneigung des Betriebsgebäudes maßgebend.
Die Dächer von eigenständigen Gebäuden sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten. Die angegebenen Dachneigungen sind maßgebend. Dächer von Anbauten können einseitig geneigt sein. Die Dachflächen sind in matt rotbraunem Material auszuführen; ausnahmsweise in Titanzinkblech (braun vorbewittert z.B. Antrazink).
Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen.
5.2 Bei verputzten Fassadenflächen ist auftragend gemischter oder grobkörniger Putz nicht zulässig. Glänzende Fassaden (ausgenommen Fenster und Glasflächen) sind unzulässig.
5.3 Giebelbreiten über 30 m sind unzulässig. Werden mehrere Giebel aneinander gereiht, so ist die Fassade jeweils am Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe durch konstruktiv gestalterische Maßnahmen (z.B. Vor- und Rücksprung) zu gliedern.
5.4 Geländeaufschüttungen über Niveau der Erschließungsstraße sind unzulässig. Auffüllungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin müssen auf das natürl. Geländeniveau (Neigung, max. 1:1,5) auslaufen. An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.
5.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) darf max. 0,75 m über der hinteren Gehweg- oder Fahrbahnbegrenzung bzw. Oberkante der festgesetzten Auffüllung liegen.
5.6 Die maximal zulässige Wandhöhe von WH = 7,00 (Gewerbliche Gebäude), WH = 6,50 (Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß) und WH = 4,00 (Wohnhäuser mit Erd- und ausbaubarem Dachgeschoß) ist in jedem Fall einzuhalten. Die Wandhöhe wird von fertigem Geländeniveau bis zur Oberkante Dachverschnitt (Dachhaut) gemessen.

6. Einfriedungen

6.1 In den gewerblichen Bauflächen sind Einfriedungen bis 1,60m Höhe über endgültigem Gelände als Maschendraht- oder Metallgitterzaun zulässig. Sie sind an der Erschließung liegenden Grundstücksgrenze um 1,50m in das Grundstück einzurücken. Der entstehende 1,50 m breite Grünstreifen ist dauerhaft mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste 8.9f zu bepflanzen.
6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien (z.B. Betonrandplatten) dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
6.3 Zwischen Einfahrtstor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00m einzuhalten.
6.4 Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von mehr als 0,50m sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6.5 Das Baugebiet ist entlang der Staatsstraße mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand muss mindestens 10m betragen.
6.6 Der Verlauf der Einfriedung ist wie folgt zulässig: Im Westen außerhalb der Eingrünung, entlang der Staatsstraße unter dem einzuhaltenden Abstand von 10m zur Staatsstraße innerhalb des 10m breiten Grünstreifens und im übrigen Bereich innerhalb des 10m breiten Grünstreifens auf der Grenze zwischen dem 6m breiten Ortsrandgrün und der 4m breiten Ausgleichsfläche.

7. Anlagen der Außenwerbung

Am Anfang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist als Hinweis eine Übersichtstafel mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben aufzustellen. Am Gewerbestandort selbst ist lediglich noch 1 Firmenschild zugelassen. Die Kosten für die Übersichtstafel tragen die ansässigen Betriebe. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Werbeanlagen in Form von grellen Leuchtreklamen sind nicht erlaubt.

8. Grünflächengestaltung

8.1 Pflanzgebot
Die durch Planzeichen oder Textfestsetzung vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung zu pflanzen. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne mit folgenden Inhalten beizufügen:
Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen. Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größe der Bepflanzung.
Der Pflanzplan ist von einem fachlich qualifizierten Planer auszuarbeiten.
8.2 Gestaltungsgrün
Nicht Überbaute Flächen sind als offene Vegetationsflächen überwiegend in Form von Pflanzflächen anzulegen. An Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung anzustreben [s. Pflanzliste 8.9e]. Neben den festgesetzten privaten Grünflächen ist pro angefangene 300 m² Gewerbegrundstücksfläche ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 8.9a zu pflanzen. Die lt. 9.1 (Stellplatzeingrünung) dieser Festsetzung festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen. Baumpflanzungen sind mit einem Grenzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuführen.
8.3 Private Grünflächen [= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsmaßnahme A1]
Ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen ist als Ortsrandeingrünung mit einheimischen Sträuchern 5- reihig und Bäumen auszubilden. Es ist mindestens 1 Baum der Pflanzliste 8.9a je 100 m² Grünfläche zu pflanzen. Die Bepflanzung und Ansaat muß mit Beginn der Erschließungsarbeiten des Gewerbegebietes angelegt werden. Als Ausgleichsfläche wird hierbei eine Teilfläche in einer Breite von 4,0 m angerechnet. Baumpflanzungen sind mit einem Grenzabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuführen.
8.4 Öffentliche Grünflächen [= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichsmaßnahme A2]
Sickermulde mit Überlauf zur Vorfluter; Fläche zur Regenwasserversickerung bzw. zeitverzögerten Weitergabe des Oberflächenwassers an Vorfluter -> Entlastung;
Ausbildung der Sickermulde in einer Größe von mind. 395 m²
8.5 Private Grünfläche [= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichs- Ersatzmaßnahme E3]
Flächen Flur- Nr. 672 und 679, Gemarkung Sattelberg
Diese Flächen werden dem Extensivierungsprogramm landwirtschaftlicher Nutzflächen zugeordnet. Die Flächen sind als 1- mahdige extensive Wiesenfläche zu pflegen, Mähgut ist abzuräumen. Eine Aufforstung oder Düngemittelgaben sind nicht zulässig. Das Fahrrecht zu Flur- Nr. 676 Gem. Sattelberg bleibt bestehen und ist weiterhin zu gewährleisten.
8.6 Private Grünfläche [= Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichs- Ersatzmaßnahme E4]
Fläche Flur- Nr. 566, Gemarkung Sattelberg
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA ND-SOB wird die Fläche dem Extensivierungsprogramm landwirtschaftlicher Nutzflächen zugeordnet. Die Flächen sind als 1- mahdige extensive Wiesenfläche zu pflegen. Mähgut ist abzuräumen. Die vorhandene Verrohrung im Grundstücksbereich Richtung „Schneitbach" ist auszubauen. Teilbereiche können abgeflacht und ausgeweitet werden, Zielsetzung -> Umwandlung in Feuchtbiotop. Im Überfahrtsbereich bleibt die Verrohrung inkl. Seitenstreifen in einer Breite von 10,0 m erhalten, um das bestehende Fahrrecht zu Flur- Nr. 676 Gem. Sattelberg weiterhin zu gewährleisten. Eine Aufforstung oder Düngemittelgaben sind nicht zulässig.
8.7 Strassenbegleitgrün
Flächen entlang der Erschließung und dem Wendebereich sind als extensive Wiesen anzulegen. Gehölzpflanzungen sind zulässig.
8.8 Pflege und Erhalt
Der nach den Festsetzungen vorhandene Schilfbereich ist zu erhalten und zu pflegen. Der Schutz des Schilfgürtels ist durch Auszäunung zu gewährleisten. Die vorhandenen Gräben sind zu erhalten; bei durch Betriebsabläufen bedingten Veränderungen sind die Gräben in Teilbereichen zu verrohren bzw. als Deckelbrücken mit offener Sohle herzustellen. Die Eingrünungen sind bei Pflanzausfall artenreich nachzupflanzen. Ausgleichs- und Ersatzflächen werden nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde gestaltet und gepflegt. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche, werden im Grundbuch dinglich gesichert.
8.9 Pflanzlisten
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Sträucher werden folgende Arten alternativ empfohlen:
a) Großkronige Bäume (I. Wuchsklasse)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Mindestpflanzgröße: Hochstamm StU 18-20 cm
b) kleinkronige Bäume (II. Wuchsklasse)
Aesculus x carnea - Rote Kastanie
Crataegus crus galli - Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus x lavallei - Apfeldorn
Malus in Sorten - Zier-Apfel
Prunus in Sorten - Zier-Kirschen
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Mindestpflanzgröße: Hochstamm StU 16-18 cm
c) Obststräume
Aus den Sortenlisten des Kreisfachberaters
Mindestpflanzgröße: Hochstamm StU 16-18 cm
d) Sträucher
Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa glauca - Hecht-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Gehölzstreifen sind mindestens 5 m breit 2- reihig anzulegen
Mindestpflanzgröße: 2xv Höhe 60-100 cm
e)Rank- und Klettergehölze
Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus tric. 'Veitchii' - Jungferrrebe
Mindestpflanzgröße: 2xv Höhe 80-100 cm
Durchwurzelbarer Bodenstandraum mindestens 2 m²
f)Kleinsträucher
Bodendeckerrosen
Hypericum calycinum - Johanniskraut
Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwerg- Liguster
Potentilla in Arten und Sorten - Fünffingerstrauch
Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpen- Johannisbeere
Spiraea nipponica - Jap. Spierstrauch
Spiraea thunbergii - Frühlings- Spiere
Mindestpflanzgröße: Tb Höhe: 20-30 / vStr Co Höhe: 40-60
8.10 Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der durch eine Bankbürgschaft abzusichern ist, den Bauanträgen beizufügen. Der Pflanzplan ist von einem fachlich qualifizierten Planer auszuarbeiten.
8.11 Der Pflanzabstand von mind. 6,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2084 ist in jedem Fall einzuhalten. Für Bäume besteht ein Mindestpflanzabstand von 10m zum Fahrbahnrand der St2084.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Soweit eine Versiegelung nicht nach anderen Rechtsvorschriften notwendig ist, sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig. Stellplätze sind wie folgt einzugrünen: Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Laubbaum gem. der Pflanzliste 8.9a zu pflanzen, der die Stellplätze gliedert. Die offenen Baumscheiben mit je einer Mindestfläche von 10m² sind dauerhaft mit Sträuchern gem. der Pflanzliste 8.9f zu begrünen.
Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von 8,0 m² pro Parzelle und einer Wandhöhe bis 2,3m mit Sattel- und Pultdach zulässig.
9.2 Die Bauverbotszone von 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2084, ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
9.3 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2084 sind nicht zulässig.
9.4 Alle Bauvorhaben müssen an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
9.5 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass sie am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.
9.6 Keller sind wasserdicht auszuführen und Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.
9.7 Tag- oder sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund geleitet werden.
9.8 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
9.9 Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsgeräte für Wertstoffe und Abfälle zur Beseitigung in ausreichender Größe vorgesehen werden.
9.10 Kosten für die Errichtung von Lärmschutzanlagen werden vom Straßenbauamt nicht übernommen. Je nach Größe und Höhe der Anlage ist gemäß Art. 68,69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Straßenbauamt ist am Verfahren zu beteiligen.
9.11 Die Baukörper in den der St 2084 zugewandten Grundstücken sind so anzuordnen, dass eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber den südlichen Grundstücken erzielt wird.
9.12 Erforderliche Ausgleichsflächen werden nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde gestaltet und gepflegt. Die Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche werden im Grundbuch dinglich gesichert. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Beginn der Erschließung durchzuführen.
9.13 Sämtliche Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
9.14 Sollte die Errichtung einer Trafostation erforderlich werden, ist die Errichtung auf dem jeweiligen Grundstück zu dulden und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der e.on Bayern AG zu sichern.

E. Hinweise durch Text

1. Die Kabelverteilerschränke des Versorgungsträgers sind aus Gründen der Verkehrssicherheit innerhalb der Privatgrundstücke zu erstellen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.
2. Auf die von der Staatsstraße St. 2084 ausgehenden Lärmimmissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern bei Betriebsleiterwohnungen) sind von den Bauwerbern auf deren Kosten auszuführen.
3. Die Versickerung erfolgt über die gekennzeichnete Sickerfläche an der Nord-West-Ecke des Baugebietes. Eine eigene Versickerung in den einzelnen Baugrundstücken ist nicht zulässig.
4. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.
5. Sollten im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes Altfasten bzw. Untergrundverunreinigungen bekannt werden oder auftreten, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden.
6. Die im Einflussbereich des Baugebietes liegenden wasserführenden Gräben sind zu erhalten. Bei durch Betriebsabläufen bedingten Veränderungen sind die Gräben in Teilbereichen als Deckelbrücken mit offener Sohle herzustellen.
7. Sollten im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes Bodendenkmäler zutage kommen, die der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen, müssen diese dem Bayer. Landesamt unverzüglich bekanntgemacht werden.
8. Die Verwendung von regenerativen Energiequellen (Wärmepumpen, Photovoltaik, Solar, u.a.) wird ausdrücklich begrüßt.

F. Verfahrensvermerke

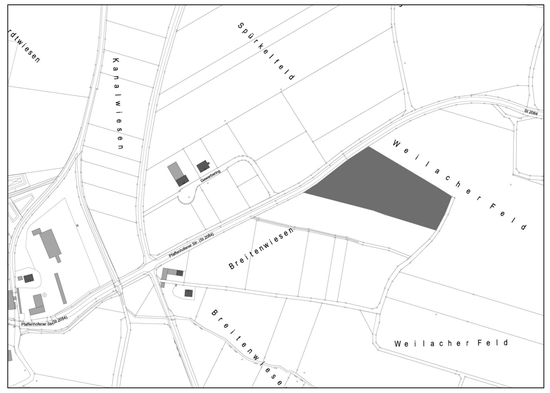
1.	Aufstellungsbeschluß (§2 Abs. 1 BauGB)	am	03.06.2004
2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	vom bis	24.03.2006 27.04.2006
3.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	vom bis	24.03.2006 27.04.2006
4.	1. Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB)	vom bis	08.06.2006 07.07.2006
5.	Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	am	13.07.2006

Ausfertigung
Gachenbach, den 14.07.2006 .....
Bitscher, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB) am

Auf die Rechtsfolgen der §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des §215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gachenbach, den ....
Bitscher, 1. Bürgermeister



Lageplan M 1:5000 - Teilbereich A

B. Festsetzungen durch Planzeichen - Teilbereich A

GE	Art der Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Näheres vergleiche Ziff. D2.1 des Satzungstextes)
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: z.B. 2 Vollgeschosse
WH 7,00	Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze (gewerbliche Gebäude)
WH 6,50	Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze (Wohngebäude mit Erd- und Obergeschoß)
WH 4,00	Wandhöhe in Metern als Höchstgrenze (Wohngebäude mit Erd- und ausbaubarem Dachgeschoß)
O	offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
6.50	öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn
3.00	öffentliche Verkehrsfläche: Gehweg
P	öffentlicher Parkplatz Versiegelungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken
	Versorgungsleitung oberirdisch
	private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	vorhandener Schilfbereich, ausgezäunt
	Umgrenzung von Flächen oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (mit Pflege- und Bewirtschaftsmaßnahmen)
A1 A2	Ausgleichsfläche A1 und A2 im Geltungsbereich Teilbereich A
E3 E4	Ersatzmaßnahmen E3 und E4 Flur-Nr. 566, 672, 679 - Gemarkung Sattelberg Geltungsbereich Teilbereich B
	zu pflanzende großkronige Bäume (ohne Standortfestlegung) beidseitig der öffentlichen Erschließung: Standort nur aufgrund geplanter Grundstückserschließung veränderbar
	zu pflanzende kleinkronige Bäume (ohne Standortfestlegung) beidseitig der öffentlichen Erschließung: Standort nur aufgrund geplanter Grundstückserschließung veränderbar
	Baum- und Strauchpflanzungen (Abstand 10m zur St2084)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Schutzzonenbereich 20kV-Leitung oberirdisch (beiderseits 5m)
	Bauverbotszone (20m vom Fahrbahnrand St2084)
	Einzäunung
10.50	Messzahl in Metern
	Sichtdreieck nach Maßgabe EAE 85 2x200m

C. Hinweise durch Planzeichen - Teilbereich A

919	Flurstücksnummer; z.B. 919
Pfaffenhofener Straße	Straßenbezeichnung
	bestehende Grundstücksgrenze
443	bestehende Höhenlinie in Meter ü. NN
	Sickerflächen; Lage nach Bedarf veränderbar
	vorgeschlagene Firstrichtung

BEBAUUNGSPLAN
für das Gewerbegebiet
"WEILACH-BREITENWIESEN"

der Gemeinde Gachenbach
- Entwurf M 1:1000 -
Planzeichnung Teilbereich A

Übersichtsplan M 1:25000

Rechtskräftige Fassung

Schrobenhausen, Fassung vom 17.10.2005
geändert am 23.11.2005
geändert am 14.02.2006
geändert am 16.03.2006
geändert am 12.05.2006
geändert am 13.07.2006

Architekt
Dipl.-Ing. Manfred M. Baierl
Bürgermeister-Stocker-Ring 38
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-810631/ Fax. 08252-810633
info@baierl-architektur.de

Gemeinde Gachenbach
1. Bgm. Jakob Bitscher
Herzogganger 1
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-89510/ Fax: 08252-895150
poststelle@vgem-sob.de

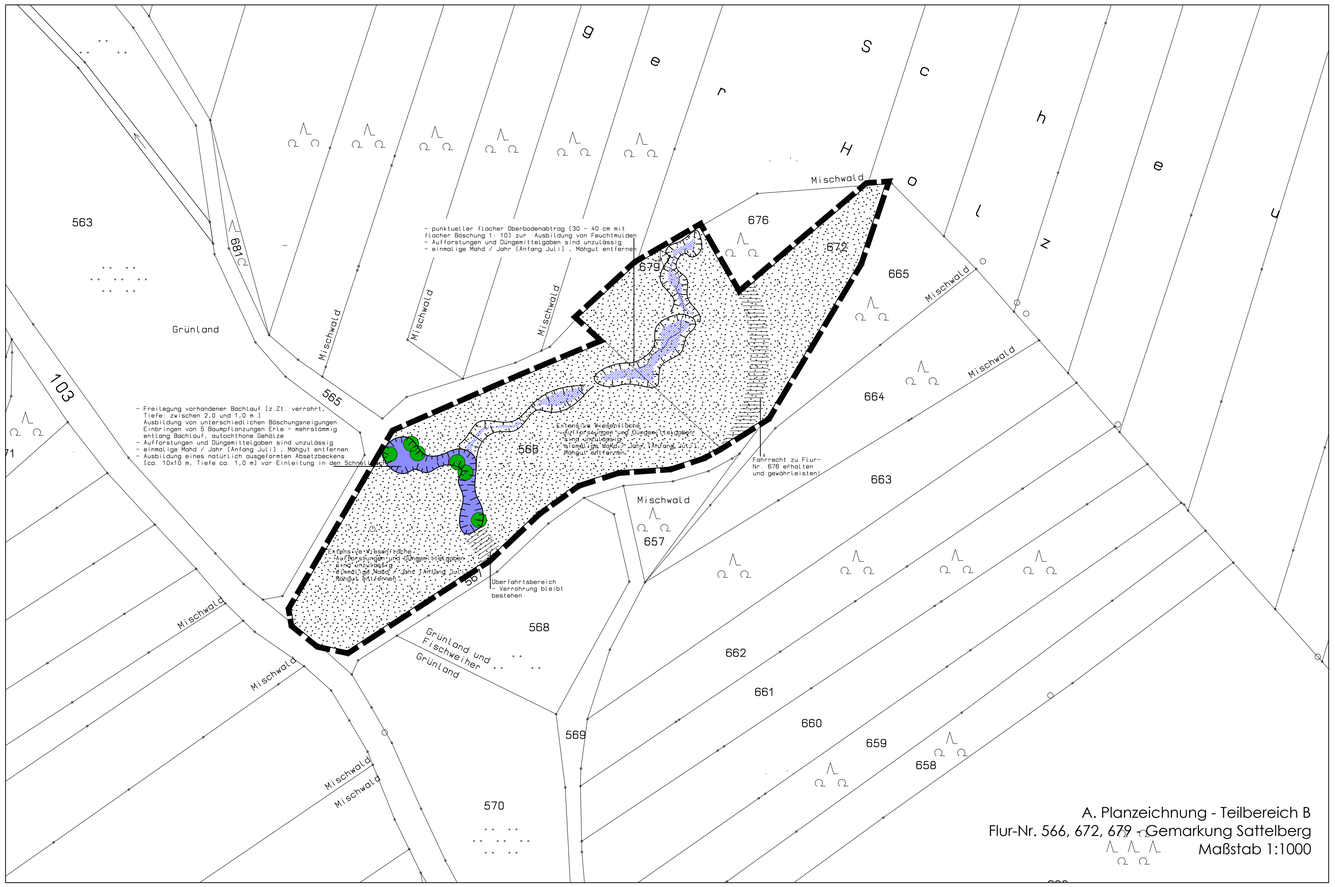
Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Mutter
Riederhüttenweg 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-889432/ Fax: 08252-889433
buero.mutter@neusob.de

Orthophoto M 1:1000 - Teilbereich B
Ersatzflächen E3, E4
Flur-Nr. 566, 672, 679 - Gemarkung Sattelberg

Lageplan M 1:5000 - Teilbereich B
Ersatzflächen E3, E4
Flur-Nr. 566, 672, 679 - Gemarkung Sattelberg

B. Festsetzungen durch Planzeichen - Teilbereich B

- Umgrenzung Ersatzfläche als Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurgrenzen mit Flurnummern (2306/16)
- extensive Wiesenfläche, 1- (bis 2-) mahdig, Anfang Juli (+ Herbst), Mähgut abräumen
- Freilegung vorhandener Bachlauf
- Feuchtmulden, Oberbodenabtrag 30 - 40 cm
- Gehölzpflanzung, mehrstämmige Erlen - autochthone Arten
- Bereich Fahrrecht zu Flur Nr. 676



BEBAUUNGSPLAN
für das Gewerbegebiet
"WEILACH-BREITENWIESEN"

der Gemeinde Gachenbach
- Entwurf M 1:1000 -
Planzeichnung Teilbereich B

Übersichtsplan M 1:25000

Rechtskräftige Fassung

Schrobenhausen, Fassung vom 17.10.2005
geändert am 23.11.2005
geändert am 14.02.2006
geändert am 16.03.2006
geändert am 12.05.2006
geändert am 13.07.2006

Architekt
Dipl.-Ing. Manfred M. Baierl
Bürgermeister-Stocker-Ring 38
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-810631/ Fax. 08252-810633
info@baierl-architektur.de

Gemeinde Gachenbach
1. Bgm. Jakob Bitscher
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-89510/ Fax: 08252-895150
poststelle@vgem-sob.de

Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Thomas Mutter
Riederhütterweg 16
86529 Schrobenhausen
Tel. 08252-889432/ Fax: 08252-889433
buero.mutter@neusob.de

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com

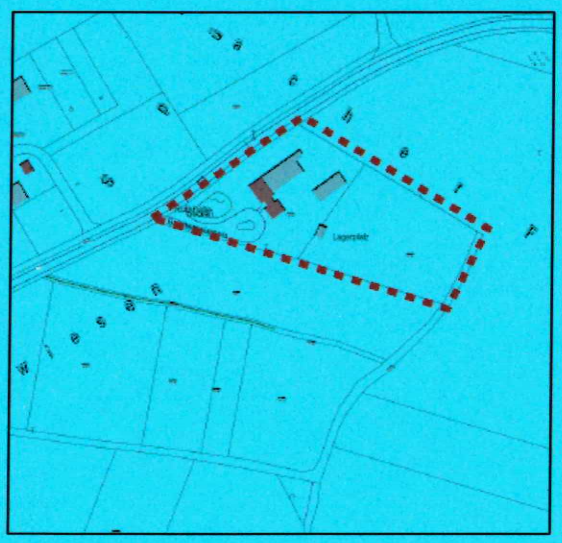
Gemeinde Gachenbach

Änderungssatzung

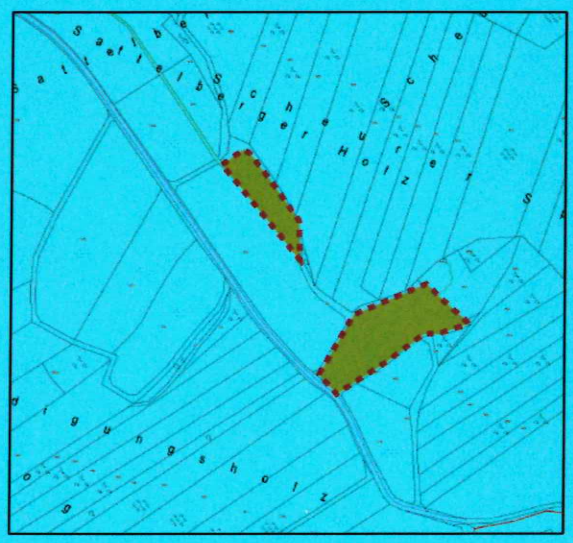
„Weilach-Breitenwiesen / 1. Änderung“

Rechtskräftige Fassung vom 15.11.2013;
redaktionell geändert am 13.05.2014

(Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“)



Geltungsbereich
Gewerbegebiet
„Weilach-Breitenwiesen“



Geltungsbereich
Ausgleichsflächen
„Weilach-Breitenwiesen/1. Änderung“

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Änderung des seit 18.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ in der Fassung vom 13.07.2006 unter der Bezeichnung

„Weilach-Breitenwiesen / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 09.04.2013-TOP 9)

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

„Weilach-Breitenwiesen / 1. Änderung“

zur Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ in der Fassung vom 13.07.2006

§ 1

Umfang und Inhalt der Änderung

(1) Umfang der Änderungen

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ wird hinsichtlich der Ausgleichsflächen geändert. Die bisherigen Ausgleichsflächen FlNrn. 672 und 697 der Gemarkung Sattelberg werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.

Als Ersatz werden das Grundstück FlNr. 564 und eine Teilfläche des Grundstückes FlNr. 10 (Schnellbach) der Gemarkung Sattelberg als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.
Als weiterer Ausgleich wurde ein Vertrag mit dem Donaumoos-Zweckverband geschlossen, der die Berücksichtigung einer Teilfläche aus dem Grundstück FlNr. 2034 der Gemarkung Hohenried beinhaltet (Berücksichtigung bzw. Ergänzung in der Begründung der Änderungssatzung).

Durch diese Maßnahmen ergeben sich Änderungen des Bebauungsplanes unter:

A. Planzeichnung – Teilbereich B
B. Festsetzungen durch Planzeichen – Teilbereich A und Teilbereich B
D. Textliche Festsetzungen
G. Begründung

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

(2) Inhalt der Änderungen

A. Planzeichnung – Teilbereich B

Die Planzeichnung – Teilbereich B wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Die unter Punkt A. Planzeichnung - Teilbereich B als Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücke FlNrn. 672 und 679 der Gemarkung Sattelberg werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen.
Die Flächen werden aus den Erläuterungen zur Planzeichnung, zum Orthofoto und Lageplan gestrichen.
Die auf dem nordöstlichen Bereich des Grundstückes FlNr. 566 der Gemarkung Sattelberg dargestellte Mulde wird aus der Planung genommen.

Die Grundstücke FlNr. 564 und eine Teilfläche des Grundstückes FlNr. 10 (Schnellbach) der Gemarkung Sattelberg werden als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planzeichnung-Teilbereich B) genommen.
Die Grundstücke FlNr. 564 und 10 (Teilfläche) werden im Lageplan gekennzeichnet (grau hinterlegt) und in der Erläuterung ergänzt.
Die hierfür vom Landschaftsarchitekturbüro Mutter angefertigte Planung einschließlich Planlegende in der Fassung vom 30.08.2012, geändert 13.05.2014, wird Bestandteil der Planzeichnung – Teilbereich B des Bebauungsplanes.
Die Planung ist der Satzung als Anlage 1 beigefügt.

B. Festsetzungen durch Planzeichen – Teilbereich A und Teilbereich B

- Teilbereich A
  Das Planzeichen „E 3“ und die Erläuterung „Flur-Nr. 672, 679“ werden gestrichen.
  Neu aufgenommen wird das Planzeichen „E 5“ mit der Erläuterung „Flur-Nr. 564 und Teilfläche FlNr. 10 (Schnellbach)“.

- Teilbereich B
  Das Planzeichen für den Bereich des Fahrtrechtes zu Flur Nr. 676 entfällt durch die Herausnahme der Ausgleichsfläche FlNr. 672.

D. Textliche Festsetzungen

Punkt „8. Grünflächengestaltung“ - Nr. 8.5 erhält folgende neue Fassung:

8.5. Private Grünfläche
(= Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichs- Ersatzmaßnahme E5)
Flächen-FlNr. 564 und Teilfläche FlNr. 10 (Schnellbach) Gemarkung Sattelberg.
Die FlNr. 564 wird dem Extensivierungsprogramm landwirtschaftlicher Nutzflächen zugeordnet.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Die Fläche ist als 1- mahdige extensive Wiesenfläche zu pflegen, Mähgut ist abzuräumen. Eine Aufforstung oder Düngemittelgaben sind nicht zulässig.

Der teilweise verrohrte Bachlauf wird freigelegt, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen bei Oberbodenabtrag ausgebildet, Einbringen von Baumpflanzungen.
Es wird eine Senke (Fläche ca. 160 m²) ausgebildet, Wassertiefe ca. 60 bis 70 cm mit Böschungsneigungen von 1:1 bis 1:3; Zielsetzung: Umwandlung in Feuchtbiotop.

Private Grünfläche
(= Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Ausgleichs- Ersatzmaßnahme E6)
Teilfläche – FlNr. 2034 Gemarkung Hohenried (Vertrag mit Donaumoos-Zweckverband).
Die Gestaltung der Teilfläche auf FlNr. 2034 unterliegt dem Ökoflächenmanagement Donaumoos-Zweckverband.

G. Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert:

Punkt „2. Städtebauliche Situation“ erhält folgende neue Fassung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ liegt östlich der Ortslage Weilach. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden „Gewerbegebiet Weilach“ südlich der Pfaffenhofener Straße. Die Begrenzung wird gebildet:

Im Norden	Pfaffenhofener Straße St2084, Landwirtschaftliche Flächen, Gemeinde Gachenbach, „Gewerbegebiet Weilach“.
Im Westen	Landwirtschaftliche Flächen, in ca. 500 m Entfernung Ort Weilach.
Im Süden	Landwirtschaftliche Flächen, Gemeinde Gachenbach.
Im Osten	Landwirtschaftliche Flächen, Gemeinde Gachenbach.

Das Gelände steigt vom Straßenniveau der St 2084 im Nordwesten kontinuierlich um ca. 7 m nach Südosten hin an.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen:
- Teil A mit dem Gewerbegebiet und den Ausgleichsflächen A1 und A2.
- Teil B mit den Ersatzflächen
  E 4 (Flur Nr. 566 Gemarkung Gachenbach).
  E 5 (Flur Nr. 564 und Teilfläche FlNr. 10 Gemarkung Gachenbach).
  E 6 (Flur Nr. 2034 Tfl. Gemarkung Hohenried; Vertrag Donaumoos-Zweckverband).

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Punkt „9. Flächen“ erhält folgende neue Fassung:

(alle Angaben ca.; aus CAD gemessen)

Teil A:

Gesamtfläche im Geltungsbereich:	16.052 m²
davon:	
1. Baugrundstücke	10.616 m²
2. Verkehrsflächen	1.208 m²
3. Grünflächen (ohne Ausgleichsflächen)	2.623 m²
4. Ausgleichsflächen A1+A2	1.605 m²

Teil B:

		(angerechnet)
Ersatz-/Ausgleichsfläche E4 Flur-Nr. 566 Gemarkung Sattelberg	5.730 m²	(4.297,5 m²)
Ersatz/-Ausgleichsfläche E5 Flur-Nr. 564 Gemarkung Sattelberg	1.814 m²	(1.814,0 m²)
und Teilfläche FlNr. 10	347 m²	(0 m²)
Ersatz-/Ausgleichsfläche E6 Vertrag Donaumoos – Zweckverband über Teilfläche FlNr. 2034 Gemarkung Hohenried	1.500 m²	(1.500,0 m²)
Gesamtsumme Ausgleichsflächen (A1, A2, E4, E5, E6)	10.649 m²	(9.216,5 m²)

Punkt 11 „Grünordnung“
Abschnitt „Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B“ erhält folgende neue Fassung:

Fläche E 4 (gemäß D. Festsetzungen durch Text – Nr. 8.6)

Gemarkung:	Sattelberg
Flurstück:	566
Fläche:	5.730 m²
Ausgleichsfaktor:	0,75
angerechnete Ausgleichsfläche:	4.297,50 m²
Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzfläche – intensives Grünland im Feuchtbereich
Angrenzende Nutzungen:	nördl. Grundstücke (Flur-Nr. 673 – 675, 677, 678) Laub- Gehölzbestand nord- östl. Grundstück(Flur-Nr. 672) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland östl. Grundstück (Flur-Nr. 657) Laub- Gehölzbestand süd- östl. Grundstücke (Flur-Nr. 568, 570) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland, Fischweiher südl. Grundstücke (Flur-Nr. 594, 595, 597) Laub- Gehölzbestand

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

westl. Grundstück (Flur-Nr. 563) landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland
Angrenzende Flur-Nr. 565, 567 und 103 - Fahrwege

Konzept: Feuchtwiesenschutz - extensiv gepflegte Feuchtwiese
→ Lebensraum für Flora und Fauna
→ Aufwertung des Landschaftsbildes
→ Umwandlung in Feuchtbiotop

Maßnahmen:
- Freilegung vorhandener Bachlauf (z. Zt. verrohrt)
  Ausbildung von unterschiedlichen Böschungsneigungen
  Einbringen von 3 bis 5 Baumpflanzungen entlang Bachlauf – autochthone Gehölze
- Aufforstungen und Düngemittelgaben sind unzulässig
- einmalige Mahd / Jahr (Anfang Juli), Mähgut entfernen
- Ausbildung eines natürlich ausgeformten Absetzbeckens
  (ca. 10x10 m, Tiefe ca. 1,0 m) vor Einleitung in den Schnellbach

Fläche E 5 (gemäß D. Festsetzungen durch Text – Nr. 8.5)

Gemarkung: Sattelberg
Flurstück: 564 und Teilfläche 10 (Schnellbach)
Fläche: 1.814 m² und 347 m²
Angerechnete Ausgleichsfläche: 1.814 m² (nach Vereinbarung Untere Naturschutzbehörde)
Die Hinzuziehung der Teilfläche FlNr. 10 (Schnellbach) ergibt in der Ausweisung der Ausgleichsfläche keine Änderung. Der Grabenbereich wird lediglich informativ mit in den Geltungsbereich aufgenommen.
Nutzung: landwirtschaftliche Nutzfläche - intensives Grünland im Feuchtbereich
Konzept: siehe: Entwurfsplan M 1:500 vom 30.08.2012 (Anlage 1 Änderungssatzung)
Feuchtwiesenschutz – extensiv gepflegte Feuchtwiese
Lebensraum für Flora und Fauna; Aufwertung des Landschaftsbildes;
Umwandlung in Feuchtbiotop
Maßnahmen: Freilegung vorhandener Bachlauf (z. Zt. teilweise verrohrt)
Ausbildung unterschiedlicher Böschungsneigungen mit Oberbodenabtrag
Einbringen von Baumpflanzungen
Aufforstungen und Düngemittelgaben sind unzulässig
Einmalige Mahd / Jahr (Anfang Juli); Mähgut entfernen
Ausbildung einer Senke; Fläche ca. 160 m² mit Oberbodenabtrag;
Neigung 1:3; Wassertiefe ca. 60 – 70 cm; Sicherstellung Größe und Tiefe

Fläche E 6 (gemäß D. Festsetzungen durch Text – Nr. 8.5)

Gemarkung: Hohenried
Flurstück: 2034
Fläche: 1.500 m² - Teilfläche
Angerechnete Ausgleichsfläche: 1.500 m² (nach Vereinbarung Untere Naturschutzbehörde)
Konzept: Ökoflächenmanagement Donaumoos-Zweckverband
Maßnahmen: Geregelt mit Vertrag vom 30.07.2012 mit Donaumoos-Zweckverband

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com
PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Punkt „12. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“
Die Ausgleichsberechnung (Tabelle) - Nachweis im Geltungsbereich Teil B
erhält folgende neue Fassung:

Nachweis im Geltungsbereich Teil B

E 4 = 4.297,50 m²
Gemarkung Sattelberg, FlNr. 566

E 5 = 1.814,00 m²
Gemarkung Sattelberg, FlNr. 564 und Teilfläche FlNr. 10 (ohne Anrechnung - 347 m²)

E 6 = 1.500,00 m²
Gemarkung Hohenried, FlNr. 2034 (Teilfläche)
Ökoflächenmanagement Donaumoos-Zweckverband

Gesamt 9.216,00 m²

Der sich der nach der Tabelle anschließende Text erhält folgende neue Fassung:

Das verbleibende Ausgleichsdefizit im Teilbereich A ist durch die im Teil B festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der Fläche E4, Flur-Nr. 566, Gemarkung Sattelberg, abzugelten.
Die Fläche Flur-Nr. 566 (Gesamtfläche ca. 5.730 m²) wird derzeit als Grünland genutzt – intensive landwirtschaftliche Nutzung im Feuchtflächenbereich.

Die Fläche wird somit mit einem Ausgleichsfaktor von 0,75 vom Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen, Untere Naturschutzbehörde, angerechnet (lt. Ortstermin 17.03.2006 mit Herrn Geißler, Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Neuburg – Schrobenhausen).

Im Teil B wird die Ausgleichsfläche E 5 auf Flur-Nr. 564 und Teilfläche FlNr. 10 (Schnellbach), Gemarkung Sattelberg, festgesetzt.

Der Planentwurf vom 30.08.2012 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Herr Geißler) abgestimmt.
Die Ausgleichsfläche wird mit 1.814,00 m² angerechnet.

Im Teil B wurde mit dem Donaumoos – Zweckverband ein Vertrag abgeschlossen (30.07.2012).
Das Ökoflächenmanagement auf der Fläche E6 Flur – Nr. 2034, Gemarkung Hohenried, wird hierbei anteilig mit einer Fläche von 1.500 m² angerechnet.
Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Herr Geißler) hat diesem Vertrag zugestimmt.

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 3

Verfahrensvermerke

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **09.04.2013**.

b) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom **30.12.2013** bis **30.01.2014**.

c) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Frist für Stellungnahme bis **30.01.2014**.

d) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **11.03.2014.**.

f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Gachenbach, den **23.09.2014**

(Siegel)

.....
Lengler Alfred
Erster Bürgermeister

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **25.09.2014**.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach, den **25.09.2014**

(Siegel)

.....
Lengler Alfred
Erster Bürgermeister

PDF-XChange Viewer Click to buy NOW! www.docu-track.com

Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ in der Fassung vom 13.07.2006 unter der Bezeichnung

„Weilach-Breitenwiesen / 1. Änderung“

Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Weilach-Breitenwiesen“ wurde erforderlich, weil die bisher festgesetzten in privatem Eigentum befindlichen Ausgleichsflächen Grundstücke Flurnummern 672 und 697 der Gemarkung Sattelberg nicht mehr zur Verfügung standen bzw. anderweitig genutzt werden.

Die Ausgleichsflächen werden durch das Grundstück FlNr. 564 und einer Teilfläche des Grundstückes FlNr. 10 (Schnellbach) der Gemarkung Sattelberg sowie einer vertraglichen Regelung mit dem Donaumoos-Zweckverband (Ökoflächenmanagement) ersetzt.

Im Teil B des Bebauungsplanes wird die Ausgleichsfläche E 5 auf Flur-Nr. 564 und Teilfläche FlNr. 10, Gemarkung Sattelberg, neu aufgenommen und festgesetzt.
Die hierzu gefertigte Planskizze vom 30.08.2012, geändert 13.05.2014, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Herr Geißler) abgestimmt.
Die Fläche wird mit 1.814,00 m² angerechnet.
Zudem wurde mit dem Donaumoos – Zweckverband im Rahmen des Ökoflächenmanagements ein Vertrag abgeschlossen (30.07.2012).
Das Ökoflächenmanagement auf der Fläche E 6 Flur – Nr. 2034, Gemarkung Hohenried, wird hierbei anteilig mit einer Fläche von 1.500 m² angerechnet.
Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Herr Geißler) hat diesem Vertrag zugestimmt.

Da durch die Bebauungsplanänderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Durch die vorliegende Änderungssatzung sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Schrobenhausen, 25.09.2014
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen

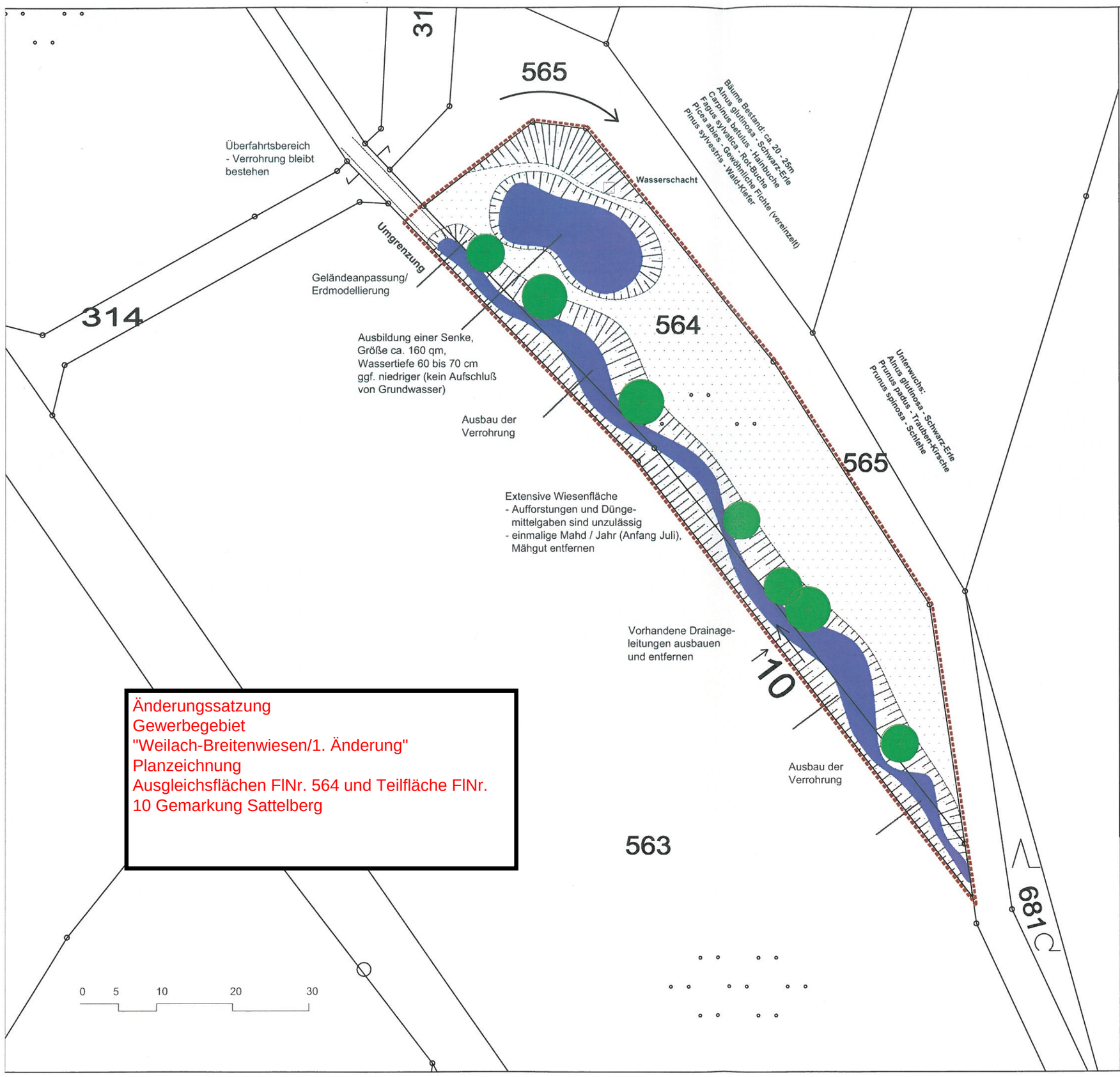
(Siegel)

Gemeinde Gachenbach
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Lengler Alfred
Erster Bürgermeister.

(Bauamt/Gachenbach/6102.3/BP/ÄS GE Weilach-Breitenwiesen-1. Änderung; Entwurf Fassung 15.11.2013-13.05.2014)

PDF-XChange Viewer
Click to buy NOW!
www.docu-track.com



Änderungssatzung
Gewerbegebiet
"Weilach-Breitenwiesen/1. Änderung"
Planzeichnung
Ausgleichsflächen FlNr. 564 und Teilfläche FlNr.
10 Gemarkung Sattelberg

Legende

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle mehrstämmig 3xv, mB, 300-350
- Extensive Wiesenfläche einmahdig
- Wasserfläche
- Böschung
- Wasserschacht 1,40 x 1,40 m Höhe über Niveau 1,60m
- Umgrenzung — Flur-Nr. 564: 1.814 m² Flur-Nr. 10: 347 m² (Teilfläche)
- 564 — Flur. Nr.

Konzept:
Feuchtwiesenschutz - extensiv gepflegte Feuchtwiese
--> Lebensraum für Flora und Fauna
--> Aufwertung des Landschaftsbildes
--> Umwandlung in Feuchtbiotop

- Freilegung vorhandener Bachlauf z.Zt.teilweise verrohrt,
- Ausbildung von unterschiedlichen Böschungsneigungen mit Oberbodenabtrag
- Einbringen von Baumpflanzungen Erle - mehrstämmig entlang Bachlauf, autochthone Gehölze
- Aufforstungen und Düngemittelgaben sind unzulässig
- einmalige Mahd / Jahr (Anfang Juli) , Mähgut entfernen
- Ausbildung einer Senke, Größe ca. 160 qm mit Oberbodenabtrag; Neigung ~ 1:3; Wassertiefe 60 bis 70 cm, ggf. niedriger (kein Aufschluß von Grundwasser), periodisch wasserführend; Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss weiterhin gewährleistet sein; bei Bedarf: Fischbesatz entfernen, Nachbaggern -> Sicherstellung der Wassertiefe und Größe

[redacted]f **Maßstab: 1: 500**
Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 564 - Gem. Sattelberg
mit Teilfläche Fl.Nr. 10 - Gem. Sattelberg
Datum: 30.08.2012 - Änderung 13.05.2014

BV Erich Grießer
Breitenwiesen 1
86565 Gachenbach - Weilach

Thomas Mutter - Landschaftsarchitekt BDLA
Riederhüttenweg 16, 86529 Schrobenhausen
Tel: 08252 889432; Fax: 08252 889433