

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)
- B.1.1  **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**  
Ausnahmen Siehe D.1.2
- B.2. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 24, 25 BauNVO)
- B.2.1  **Baugrenze**
- B.2.2  **offene Bauweise**
- B.3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- B.3.1 **GRZ 0,8**  
maximal zulässige Anzahl der Geschosse: zwei
- B.3.2 **II**
- B.4. **VERKEHRSFLÄCHEN:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)
- B.4.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Fahrbahn**
- B.4.2  **Straßenbegrenzungslinie**

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

- B.5. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- B.5.1  **Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Ortsrandbegrenzung, vgl. textf. Festsetzungen Punkt D.9.1.1**
- B.5.2  **zu pflanzender Baum, öffentlich, Zweckbestimmung: Straßenbaum**
- B.5.3  **zu pflanzender Baum, privat, anrechenbar auf Punkt D.9.3.2**
- B.6. **GRÜNFLÄCHEN:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- B.6.1  **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün (Wendehammer), Durchmesser 10m**
- B.7. **SONSTIGE PLANZEICHEN:**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 25 Abs. 7 BauGB)
- B.7.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "GE Weilach"**
- B.7.2 **LEK 65 / 50**  
zulässige Lärmkontingentierung Tags / Nachts, in den jeweiligen Parzellen 1 - 3

## C. Hinweise durch Planzeichen

- C.1. **KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:**
- C.1.1  **Beslehen der Grundstücksgrenze**
- C.1.2  **Flurstücks-Nummern**
- C.1.3  **vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- C.2. **KENNZEICHNUNGEN:**
- C.2.1  **Maßzahlen (in Meter)**
- C.2.2  **Höhenschichtlinien**
- C.2.3  **geplante Grundstücksgrenze**
- C.2.4  **Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 70m**
- C.2.5  **Anbauverbotszone der Stalstabsche 2084 (südlich außerhalb des Geltungsbereichs, 20m breit, gemessen von der Fahrbahnkante)**
- C.2.6  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "GE Weilach"**
- C.2.7  **Überschneidungsbereich der Geltungsbereichsgrenzen "GE Weilach" und "GE Weilach II"**
- C.2.8  **Parzellennummer**

## D. Festsetzungen durch Text

- D.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 **Ausnahmebereiche** können zugelassen werden: Bis zu einer Wohneinheit je Betrieb gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO. Die Wohnnutzung ist nur für Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind zulässig. Sie ist untergeordnet mit weniger als 50% der Nutzfläche des Gebäudes zulässig.
- D.1.3 **Unzulässig sind:**  
- Privaten Zwecken dienende Wohnungen sind nicht zulässig. Die Wohnnutzung in einem Wohngebäude als Einzelhaus ist nicht zulässig.  
- Isolierte Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevantem Warenangebot. Ausnahme: Ausnahmen können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Produktions-, Großhandelsbetrieben oder dem Versand- und Internethandel stehen und nicht mehr als 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen  
- Vergnügungsstätten
- D.2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 16 und § 17 BauNVO beträgt für das GE (Gewerbegebiet) 0,8
- D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen ab der Oberkante Belag der nächstgelegenen angrenzenden Erschließungsstraße auf Höhe der Gebäudemitte (in der Lotlinie von der Gebäudemitte aus zu der Fahrbahnkante) und dem Schnittpunkt Oberkante Dachansenhau darf 8,00 m nicht überschreiten. Aneinander gebaute Gebäude mit derselben Oberkante Rufhöhenstand gehen hierbei als ein Gebäude.
- D.3. **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**
- D.3.1 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.
- D.3.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.
- D.3.3 Gestaltung des Geländes: Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abtragungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stützmauern sind nicht zulässig. Grenzmauern sind nicht zulässig.
- D.4. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG**
- D.4.1 **Dachform:** Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer
- D.4.2 **Dachneigung:** 0° - 15°
- D.4.3 **Dachdeckung:** Ziegel, oder Stahltrapezblech, Farbton rot oder grau  
Nebengebäude, wie Garagen, sind extensiv zu begrünen
- D.4.4 **Im Sinne des Ortsbilds sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nicht zulässig.**
- D.4.5 **Aussenwerbung:** Werbebeeinträchtigungen ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> bedürfen der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Selbstleuchtende Einrichtungen dürfen keine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer darstellen und müssen nachts (22.00 - 06.00 Uhr) abgeschaltet werden. Grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht sind unzulässig. Fahnenmasten sind unzulässig.

## D. Festsetzungen durch Text

- D.5. **GARAGEN, NEBENGEBAUDE**
- D.5.1 Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Ausbildung der Garagen wird mit Flachdach, und extensiver Dachbegrünung, Traufhöhe bis 2,75 m festgesetzt. Garagen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- D.5.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- D.6. **VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE**
- D.6.1 Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen.)
- D.7. **EINFRIEDLUNGEN**
- D.7.1 Als Einfriedung an der Straßenseite sind Metallzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Als Zwischenzäune sind Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Sockel und Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen, die direkt an den öffentlichen Fahrbahnrand angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden.
- D.7.2 Die Errichtung eines Einfahrtores ist nur zulässig, wenn dieses zu Geschäftszeiten vollständig geöffnet bleibt und nur nachts geschlossen ist. Es ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr zu jeder Tages und Nachtzeit reiten können. Es ist sicherzustellen, dass LKW's wenden können.
- D.7.3 Eine Einzäunung der Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß der Punkte D.9.1.1 und B.5.1 ist nach innen, zu den Baugrenzen hin herzustellen.
- D.8. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS**
- D.8.1 Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten ist eine Versickerung möglich. Das Niederschlagswasser ist daher auf den Parzellen zu versickern. Ein Abfließen auf Straßengrundstücke ist nicht zulässig. - Anlage von Mulden oder Rinnen auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Die Anlage der Mulden ist innerhalb der Grünflächen, jedoch außerhalb der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Punkt D.9.1.1 und B.5.1 zulässig.
- D.9. **GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
- D.9.1 **Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Anlage des Gewerbegebietes abzuschließen.  
D.9.1.1 Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gewerbegebietsgrenze sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten und gebiets-eigenen Laub- oder Wildobstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.  
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:  
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm alle 10 bis 15m  
Grüner als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm, Pflanzreihen 1,5 x 1,5 m, mindestens 3 Reihen, Reihen versetzt angeordnet.  
Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- D.9.2 **öffentlich zugängliche Grünflächen**  
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Anlage des Gewerbegebietes abzuschließen.  
D.9.2.1 Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gewerbegebietsgrenze sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten und gebiets-eigenen Laub- oder Wildobstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.  
Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:  
Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 16/18, mind. 1 Stück Hochstamm je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
- Solitärsträucher als Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, mind. 3 Stück Solitärstrauch  
- Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60-100cm, Pflanzreihen 1,5 x 1,5 m, Reihen versetzt angeordnet.  
D.9.5 **Jedem Eingabeplan zur Errichtung einer gewerblichen Anlage, ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.**

## D. Festsetzungen durch Text

- Artenwahlliste**
- Bäume:  
- Acer campestre - Feld-Ahorn  
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
- Betula pendula - Sand-Birke  
- Carpinus betulus - Hainbuche  
- Juglans regia - Walnuss  
- Prunus spinosa - Schlehe  
- Quercus robur - Stiel-Eiche  
- Sorbus aucuparia - Eberesche  
- Tilia cordata - Winter-Linde  
- Rosa glauca - Hecht-Rose  
- Salix caprea - Sal-Weide  
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
- Sambucus racemosa - Roter Holunder  
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Sträucher:  
- Cornus mas - Kornelkirsche  
- Cornus sanguinea - Hartweigel  
- Corylus avellana - Haselnuss  
- Euconymus europaeus - Pfaffenblütchen  
- Ligustrum vulgare - Liguster  
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
- Prunus spinosa - Schlehe  
- Rosa arvensis - Feld-Rose  
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose  
- Rosa ruginosa - Wein-Rose  
- Rosa glauca - Hecht-Rose  
- Salix caprea - Sal-Weide  
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
- Sambucus racemosa - Roter Holunder  
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- D.9.2 **Baum zu pflanzen, öffentlich**  
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde  
Für den zu pflanzenden Baum gilt folgende Mindestpflanzqualität:  
- Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung STU mind. 16/18
- D.9.3 **vorzuziehende Ausweichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**  
Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden festgesetzt:  
- Anlage von Kleinststrukturen entlang der Ränder und Parzellengrenzen der Ausgleichsflächen. Es sind Hochstauden in 4-6m breiten Streifen anzulegen und 6 Einzelebäume entlang des nördlichen Wegs zu pflanzen  
- Anlage von min. zwei Lerchenfenstern mit je mind. 50m Abstand zu Gehölzen. Diese sind jährlich zu erneuern.  
- Keine Düngung und keine Anwendung von Bioziden auf den gesamten Ausgleichsflächen  
- Zweischürige Mahd der Ausgleichsflächen zwingend im Februar und August. Dazwischen sind die Flächen aufgrund bodenbrütender Vögel zu schonen.  
- Das Anlegen von Hundun zum Schutz der Vögel ist über Schilder an geeigneten Stellen anzulegen.  
Die Herstellung der CEF-Maßnahmen ist vor Anlage des Gewerbegebietes abzuschließen.
- D.9.4 **nicht überbaubare Grundstückskaffäche**
- D.9.4.1 Die nicht überbaubaren Grundstückskaffächen sind durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten Laub- oder Wildobstgehölzen anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- D.9.4.2 Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:  
Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 16/18, mind. 1 Stück Hochstamm je 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
- Solitärsträucher als Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, mind. 3 Stück Solitärstrauch  
- Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60-100cm, Pflanzreihen 1,5 x 1,5 m, Reihen versetzt angeordnet.
- D.9.5 **Jedem Eingabeplan zur Errichtung einer gewerblichen Anlage, ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.**

## D. Festsetzungen durch Text

- D.10. **IMMISSIONSSCHUTZ**
- D.10.1 **Kontingentierung / Gewerbelärm**  
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 06:00) überschreiten.
- | Name       | Größe Kontingentfläche | Leq,tag  | Leq,nacht |
|------------|------------------------|----------|-----------|
| Parzelle 1 | 4.587,6 m <sup>2</sup> | 61 dB(A) | 46 dB(A)  |
| Parzelle 2 | 2.982,8 m <sup>2</sup> | 65 dB(A) | 50 dB(A)  |
| Parzelle 3 | 4.327,4 m <sup>2</sup> | 65 dB(A) | 50 dB(A)  |
- D.10.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- D.10.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- D.10.4 Als Bezugfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- D.10.5 Erreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Im-missionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschn. 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- D.10.6 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 10 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Weilach II“ vorzulegen.
- D.10.7 **Ausnahmebereiche** können Wohnungen für Aufsicht- und Berechtigspersonen sowie für Betriebs-haber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zugelassen werden, wenn deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissions-nen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzu-kommenden Gewerbebetrieben führt.

## A. Planzeichnung Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet Weilach II"

M 1:1.000



Entwurf 09.11.2021

878

Planunterlagen: Verwendet wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Gachenbach Stand 2020. Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020"

## E. Hinweise durch Text

- E.1. **IMMISSIONSSCHUTZ**
- E.1.1 In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.
- E.2. **UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS**
- E.2.1 Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt 5.498 m<sup>2</sup> wird auf externen Grundstücken nachgewiesen. Die Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum Entwurf.  
Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes siehe Begründung, gesonderter Teil "Umweltbericht". Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.
- E.3. **BODENDECKUNGSPFLEGE**
- E.3.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.
- E.4. **GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG**
- E.4.1 **Private Grundstücksflächen**  
Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet werden, binnen 18 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. D.9.1 und D.9.2 umzusetzen.
- E.4.2 **Dachbegrünung**  
Wenn möglich sollen, zusätzlich zu den Dächern der Nebengebäude, Flachdächer und flach geneigte Dächer, die nicht für Sonnenkollektoren und Solarzellen (vgl. E.6.1) verwendet werden, begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärme-dämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.
- E.5. **ÖBERFLÄCHENWASSER**
- E.5.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
- E.5.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Ober-flächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungs-richtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- E.5.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.  
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwässerhaltungen erforderlich werden, sind vorher die ent-sprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.5.4 Bei Sammlung und Versickerung von Regenwasser auf allen Grundstücken ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

## E. Hinweise durch Text

- E.5.5 Die Versicherungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen sowie wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasen-gegenflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.5.6 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gewerbebetrieben für die Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden eingeholt werden muss. (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG ist bei einer Gewässerbenutzung durch Versickern die Grundstücke Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG i.V.m. Art. 15 BayWVG zu beachten.)  
Die Möglichkeiten der erlaubnissfreien Versickerung ergeben sich aus der Verordnung über die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - NWFwEV und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Grundwasser - TRENGW.
- E.5.7 Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen sind zusätzliche Behandlungs-maßnahmen für das einzielnde Regenwasser vorzunehmen. Die hierzu anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- E.5.8 Die Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWVG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis kein Eingriff mehr durchzuführen. Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.
- E.6. **ALTERNATIVE ENERGIEN**
- E.6.1 Eine ökologische Ausrichtung des Gewerbegebietes ist ausdrücklich erwünscht.  
Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieerzeugung voll auszuschöpfen. Die integrierten Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist erwünscht.
- E.7. **ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
- E.7.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.  
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugbietes ist der örtliche Ver-sorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.  
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.7.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln frei-zuzulassen. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Ein-vernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausge-gelien von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen (FGSV, Nr. 959) ist zu berüchtigungen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauantrag ist damit in Kraft greifen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

## E. Hinweise durch Text

- E.8. **BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALLTASTEN**
- E.8.1 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen sowie das Wasserversorgungsamt Ingolstadt unverzüglich zu informieren.
- E.9. **ÖBERBODENSCHUTZ**
- E.9.1 Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenanlagerung hat auf Mietern mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5m zu erfolgen.  
Flächenlagerungen sollen nicht höher als 1m sein.  
Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründung anzusetzen.
- E.10. **ARTENSCHUTZ**
- E.10.1 Entsprechend § 39 Abs. 5 sind Eingriffe in bestehende Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Da viele Vögel bereits im Februar mit Balz und Nestbau beginnen, wird empfohlen bereits ab Anfang Februar keine Eingriffe mehr durchzuführen.
- E.11. **ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN**
- E.11.1 Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Gachenbach im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

## F. Verfahrensvermerke

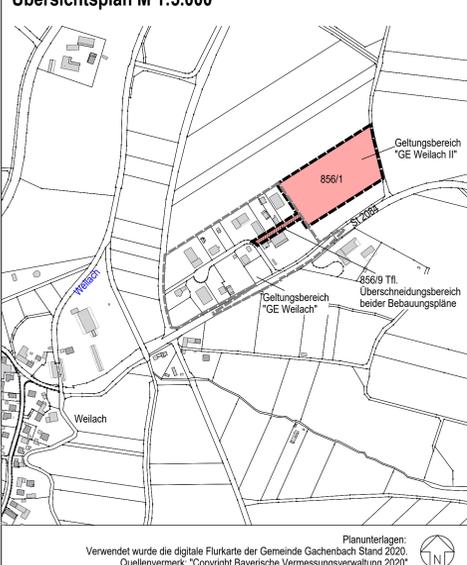
- F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat in der Sitzung vom 22.01.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Weilach II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsblich bekannt gemacht.
- F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2020 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 08.04.2021 stattgefunden.
- F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2020 hat in der Zeit vom 08.03.2021 bis 08.04.2021 stattgefunden.
- F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
Der Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08. bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt.
- F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08. bis 01.10.2021 beteiligt.
- F.6 **SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.11.2021 diesen Bebauungs-plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2021 als Satzung beschlossen.
- Gachenbach, den ..... 1. Bürgermeister (Siegel)
- F.7 **Ausgefertigt**  
Gachenbach, den ..... 1. Bürgermeister (Siegel)
- F.8 **INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satzabsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht be-rätigelt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauantrag ist damit in Kraft greifen. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Gachenbach, den ..... 1. Bürgermeister (Siegel)
- Entfassung vom 09.11.2021

## GEMEINDE GACHENBACH - LKR. NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEILACH II" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Entwurf 09.11.2021

### Übersichtsplan M 1:5.000



Planunterlagen: Verwendet wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde Gachenbach Stand 2020. Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020"

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### "Gewerbegebiet Weilach II"

GACHENBACH NEUBURG-SCHROBENHAUSEN OBERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGBentwurf - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1932) und Art. 52 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.06.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 868), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 868) und der Bauordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1932) und der Planungsverordnung - PlanVO - (18.12.1990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des Bayer. Naturchutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 998), diesen Bebauungsplan in Satzung.

### SATZUNG

Inhalt: A. Planzeichnung M 1:1.000  
B. Festsetzung durch Planzeichen  
C. Hinweise durch Planzeichen  
D. Festsetzungen durch Text  
E. Hinweise durch Text  
F. Verfahrensvermerke

Anhang: Begründung zur Satzung

Fassung vom 09.11.2021

### ENDFASSUNG

Plan-Nr. 23098-001  
Verabschiedet am 09.11.2021  
Erstellt am 09.11.2021

Dipl. Ing. Eckhard Emmel  
Landschaftsarchitekt

Neuburg 452  
84091 Landshut  
Tel. 0971-62392-0  
Fax 0971-62392-18

E G L

Landshut, den 09.11.2021

Entwicklung und Gestaltung von Landschaften