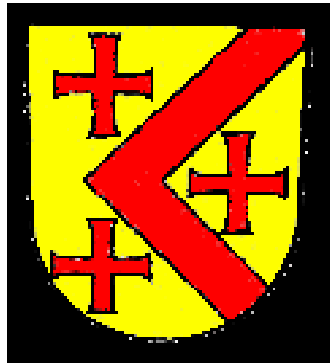


## Gemeinde Vilgertshofen

# Bebauungsplan Pflugdorf, „Am Grund“



Gemeinde Vilgertshofen,  
vertreten durch den 1. BGM. Herrn Thurner  
Rathausstr. 41  
86946 Vilgertshofen  
Tel: 08194 / 333  
Fax: 08194 / 999779

## 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 07.10.2013*

*unter Berücksichtigung der 1. Änderung (Fassung vom 21.12.2015)  
unter Berücksichtigung der 2. Änderung (Fassung vom 08.04.2019)  
unter Berücksichtigung der 3. Änderung (Fassung vom 06.07.2020)  
unter Berücksichtigung der 4. Änderung (Fassung vom 25.06.2021)  
unter Berücksichtigung der 5. Änderung (Fassung vom 21.07.2022)*

### Präambel:

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

## 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO), als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO), als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO), bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf (mit der in der Planzeichnung eingetragenen Zweckbestimmung) festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO:**

#### **1.1.1 Allgemein zulässig sind:**

- 1.1.1.1. Wohngebäude
- 1.1.1.2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.1.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Bau NVO:**

#### **1.2.1 Allgemein zulässig sind:**

- 1.2.1.1. Wohngebäude
- 1.2.1.2. Geschäfts-, und Bürogebäude
- 1.2.1.3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.2.1.4. nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.2.1.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2.1.6. Gartenbaubetriebe

#### **1.2.2. Im Mischgebiet sind nicht zugelassen:**

- 1.2.2.1. Tankstellen
- 1.2.2.2. Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- 1.2.2.3. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe, Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500- FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005 Az.: ID 2-2212. 17-1).

### **Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO:**

#### **1.3.1. Allgemein zulässig sind:**

- 1.3.1.1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- 1.3.1.2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.3.1.3. Tankstellen
- 1.3.1.4. Anlagen für Sportliche Zwecke

#### **1.3.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- 1.3.2.1. Maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 1.3.2.2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **1.3.3. Im Gewerbegebiet sind nicht zugelassen:**

- 1.3.3.1. Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO
- 1.3.3.2. Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe, Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 500- FwDV 500 „Einheiten im ABC-Einsatz“, Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 03.03.2005

Az.: ID 2-2212. 17-1).

## 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

### **2.1. Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA):**

- 2.1.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird je Einzelhaus auf 160 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus auf 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).
- 2.1.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 2.1.3. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. (Anm: bei Doppelhäuser sind demnach 4 Wohnungen zulässig)
- 2.1.4. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss betragen.
- 2.2.5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt. (Anm: GRZ-EH= 0,27 und GRZ-DH= 0,3)
- 2.1.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.1.7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI) und auf den Flächen für den Gemeinbedarf:**

- 2.2.1. Im Mischgebiet gelten die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,4 für Gebäude und 0,6 für alle befestigten Flächen einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der §19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung. Auf den Flächen für Gemeinbedarf gilt eine GRZ von 0,6.
- 2.2.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 2.2.3. Auf Baugrundstücke mit 600 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> Fläche sind maximal 2 Wohnungen, auf Grundstücke mit 801 bis 1.200 m<sup>2</sup> , 4 Wohnungen und auf Grundstücke mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> sind maximal 5 Wohnungen zugelassen.
- 2.2.4. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe (höchster Punkt des Dachs) darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.
- 2.2.5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600 m<sup>2</sup> festgelegt.
- 2.2.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.2.7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden; dies gilt nicht für das Grundstück mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche Bauhof“.

### **2.3. Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE):**

- 2.3.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen von 0,5 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der §19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.
- 2.3.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zugelassen.
- 2.3.3. Die Wandhöhe, muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 7,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden, betragen. Vorstehende Wandhöhe gilt bei Flachdächern allseitig, bei geneigten nur an der Traufseite.  
Die Firsthöhe (höchster Punkt des Dachs) darf höchstens 12,0 m (gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden) betragen; die Firsthöhe von Pultdächern auf Grundstücken, die an einer „privaten Grünfläche“ oder einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ angrenzen, und deren höhere Wand nicht auf der von den vorgenannten Flächen abgewandten Seite errichtet wird, ist auf 7,0 m begrenzt.
- 2.3.4. Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.
- 2.3.5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 900 m<sup>2</sup> festgelegt.
- 2.3.6. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3.7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

## **3. Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**

- 3.1. Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Im Gewerbegebiet (GE) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

## **4. Gestaltung der Gebäude**

### **4.1. Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf:**

- 4.1.1. Als Dachform sind zugelassen:

- 4.1.1.1 Symmetrische Satteldächer, mit einer Dachneigung von 18 Grad bis 44 Grad.
- 4.1.1.2. Versetzte Pultdächer, mit einer Dachneigung von 18 Grad bis 44 Grad.  
Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen.  
Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 2,0 m außerhalb der Gebäudemitte versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Kniestöcke und Dachneigungen der beiden Dachflächen muss einheitlich ausgebildet werden.
- 4.1.1.3. Flachdächer bei Nebengebäuden und Garagen bis zu einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup>
- 4.1.2. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 4.1.3. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. –steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 4.1.3a Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren der auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachfläche sind nicht zulässig.
- 4.1.4. Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m und bei Hauptgebäuden mindestens 0,5 m betragen. Ausgenommen sind Dächer bei Grenzbebauungen (Grenzgaragen) und Flachdächer.
- 4.1.5. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- 4.1.6. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von OKFFB-EG, sichtbar sind.
- 4.1.7. Doppelhäuser müssen in Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Wandhöhen einheitlich gestaltet werden.

## **4.2. Gestaltung der Gebäude im Gewerbegebiet (GE):**

- 4.2.1. Der Dachüberstand bei geneigten Dächern an Giebel und Traufe muss bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m und bei Hauptgebäuden mindestens 0,5 m betragen.
- 4.2. Die Firstrichtung bei geneigten Dächern darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 4.3. Die Dacheindeckung bei geneigten Flächen hat in rötlichem bis grauen Farbton zu erfolgen.
- 4.4. Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.
- 4.5. Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.
- 4.6. In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen. ein Farbkonzept ist vorzulegen
- 4.7. Kellergeschosse dürfen nur an einer Seite, mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m durch

Abgrabungen freigelegt werden. Abgrabungen für Kelleraußentreppen dürfen tiefer ausgebildet werden.

## 5. Gestaltung von Werbeanlagen

- 5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen so errichtet, angeordnet, gestaltet und unterhalten werden, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßenbild nicht stören.
- 5.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der betreffenden Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.
- 5.3. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.
- 5.4. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Fahnen mit Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 10 m sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5. An der in der Planzeichnung vorgegebenen Stellen ist ein Sammelwegweiser zugelassen.

## 6. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.  
(Gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.)

## 7. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

- 7.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils geltenden Fassung.
- 7.2. Garagen und Carports müssen mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
- 7.3. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.
- 7.4. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden.

Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

- 7.5. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

## 8. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1. Alle Grundstückzufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 12,0 m zugelassen.

## 9. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- 9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 9.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten
- 9.3. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

## 10. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

### **10.1. Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI):**

- 10.1.1 Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen in der jeweils gültigen Fassung.

### **10.2. Einfriedungen im Gewerbegebiet (GE):**

- 10.2.1 Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.
- 10.2.2. Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

### **10.3. Freiflächengestaltungen im Gewerbegebiet (GE):**

- 10.3.1. Eine Geländeabsenkung wird bis zu 2,00 m Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante und bis zu 180 m<sup>2</sup> Fläche, zugelassen.
- 10.3.2. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

### 10.3.3. Freiflächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan:

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
- b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen
- c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.
- d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

## 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde)

11.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

11.2. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück so weit als möglich zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, von Dachflächen, die nach Inkrafttreten dieser Satzung errichtet wurden, in den Abwasserkanal (Misch- bzw. Regenwasserkanal) unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln. Die Rückhalteeinrichtung soll die bedingt vorhandene Sickerfähigkeit nach Möglichkeit ausnutzen (z. B. Ausbildung als Sickerschacht).

Je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche muss ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachgewiesen werden.

Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

Werden die in der Niederschlagsfreistellungsverordnung -NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRNGW\_ und im DWA Arbeitsblatt A 138 genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. (Dies trifft z.B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.



- 11.3. Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke hat mit 1 Baum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gemäß der Pflanzliste, zu erfolgen.

Für die privaten Grünflächen gilt die Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung. Hier ist eine lockere, mindestens einreihige Heckenpflanzung heimischer Laubbäume und Landschaftssträucher aus nachfolgender Liste vorzunehmen. Die Heckenpflanzung muss angrenzend ans Gewerbegebiet in voller Länge des Grundstücks, angrenzend ans Mischgebiet und allgemeine Wohngebiet auf insgesamt 2/3 der jeweiligen Grundstücklänge erfolgen. Die gesetzlichen Pflanzenabstände zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Zugelassen sind jedoch sockellose Einfriedungen. Auf den ans Mischgebiet und WA angrenzenden privaten Grünflächen sind außerdem fundamentlose bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von max. 1,30 Meter (Z.B. Holzlegen, Hochbeete etc.) zulässig, soweit die Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung nicht beeinträchtigt wird.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:

Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

20% der Bäume sind als einzelstehende Hochstämme (Mindestpflanzgröße 3\*v.-mDb. 12-14 cm), 80% der Bäume sind als Hochstamm (Mindestpflanzgröße 2\*v. oB. 7-8 cm) oder in die Hecke integrierte Heister (Mindestpflanzgröße 2\*v. oB. 150-175 cm) folgender Arten zu pflanzen:

Artenliste Bäume und Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betulus pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Qualität Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1x1 m, nachfolgende Reihe um 1 m versetzt.

Artenliste Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen nachgepflanzt werden.

- 11.4. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.
- 11.5. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze (Wildreben-Krichspindel- oder Kletterrosenarten) zu begrünen.

## 12. Immissionsschutz

### **12.1. Für die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gilt:**

- 12.1.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 6:00 h) überschreiten.  
Emissionskontingent Tags : 60 dB (A)/m<sup>2</sup>  
Emissionskontingent nachts : 45 dB (A)/m<sup>2</sup>  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- 12.1. 2. Wohnungen gemäß 8 Abs. 3 Nr. BauNVO und dergl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35 / 30 dB (A) tags / nachts, sowie eine mittlerer Maximalpegel von 45 / 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 12.1.3. Das festgesetzte Emissionskontingent bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
- 12.1.4. Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 12.1.5. Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingenten an den relevanten Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes, sowie die Einhaltung der nach TA Lärm für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten innerhalb des Gewerbegebietes ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. lärmarme Nutzungen).

## 13. Hinweise

### **Hinweise zur Landwirtschaft:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere

auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

#### **Hinweise zu Bodendenkmälern:**

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

#### **Hinweise zu Baudenkmalern:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal D-1-81-133-2, Kath. Kapelle St. Leonhard. Dieser oktogonale Zentralbau unterliegt den besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Maßnahmen am Gebäude, bzw. Ensembles, sowie in deren Umgebung sind nach Art. 6 DSchG erlaubnispflichtig. Die Denkmalschutzbehörden müssen bei allen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal / Ensembles unmittelbar oder in dessen Nähebereich betroffen ist entsprechend beteiligt werden.

#### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

#### **Hinweise zur Kanalisation:**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht.

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.

Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

#### **Löschwasserversorgung:**

Die Gemeinde kann in Bezug auf die Löschwasserversorgung nur einen sog. Grundschutz gewährleisten. Darüberhinausgehender Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung durch den Bauherrn selbst sicherzustellen (z.B. durch entsprechende Bevorratung).