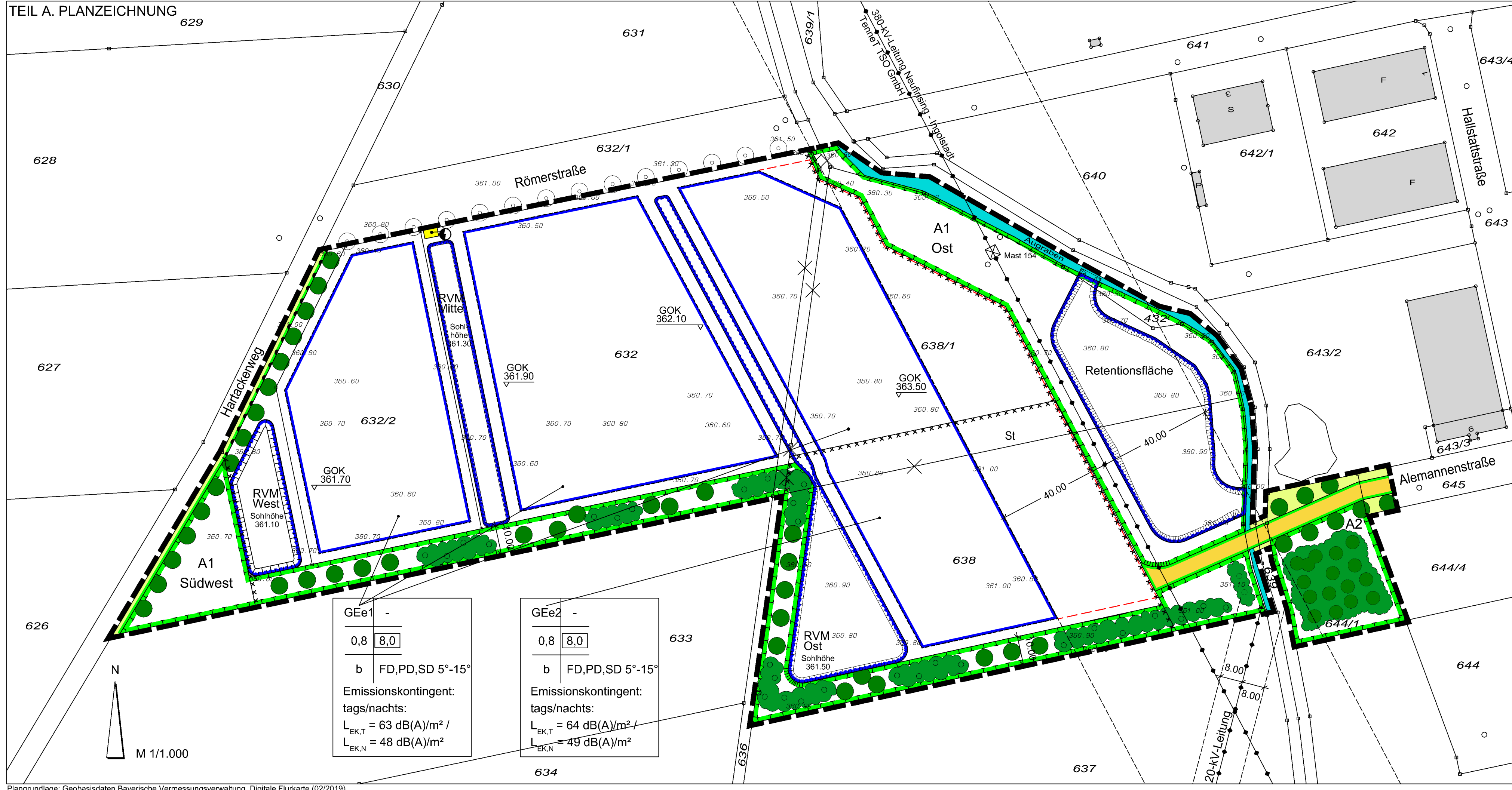




PRÄAMBEL

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4, 4a, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung den

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „GWERBEGEBIET ILMENDORF – WEST 1. ÄNDERUNG“ MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 „GWERBEGEBIET ILMENDORF – 1. ÄNDERUNG“ ALS SATZUNG.

Bestandteile der Satzung:

- Der Bebauungsplan Nr. 77 "Gewerbegebiet Ilmdorf – West 1. Änderung" mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Ilmdorf – 1. Änderung“ in der Fassung vom

Mit beigefügt ist:

- die Begründung in der Fassung vom

einschließlich

- Umweltbericht,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
- schalltechnische Untersuchung 5047/02/014-UB,
- schalltechnische Untersuchung 7092.0 / 2020 - UB,
- geotechnischer Bericht (Baugrunderkundung) 0945.14.

Diese Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Ilmdorf - West“.

TEIL B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art der baulichen Nutzung**

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

2.2 8,0 Baumassenzahl

3. **Bauweise, Baugrenzen,**

3.1 b besondere (abweichende) Bauweise; siehe C.1.3

3.2 Baugrenze

3.3 FD Flachdach

3.4 SD Satteldach

3.5 PD Pultdach

4. **Verkehrsflächen**

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. **Flächen für Stellplätze**

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5.2 St Stellplätze

6. **Flächen für Versorgungsanlagen**

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

6.2 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trifo)

7. **Grünordnung**

7.1 Baum, zu pflanzen

7.2 Gehölze, zu pflanzen

7.3 Straßenbegleitgrün

7.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen, z.B. A1

8. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

8.1 Wasserflächen

8.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8.3 RVM Regenversickerungsmulden

9. **Sonstige Planzeichen**

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

9.2 GOK 362,20 Geländeoberkante neue Geländehöhen über NN, z.B. 362,20 m

9.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEIL C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

1.1 **Abstandsflächen:**

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

1.2 **Art der baulichen Nutzung**

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Betriebsanstalten.

1.2.2 Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.3 **Bauweise:**

besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise.

1.4 **Nebenanlagen:**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 **Stellplätze:**

Stellplätze sind zulässig in den überbaubaren Grundstücksflächen und besonders dafür ausgewiesenen Flächen.

1.6 **Immissionsschutz:**

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente-rung“ weder tags (08.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der Teilfläche des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingent L _{eq} [dB(A)/m]
	GE1	29.959	63
	GE2	10.862	64

1.6.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

1.6.3 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.6.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beauftragungsspiegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

1.6.5 Mit dem Bauantrag sowie im Genehmigungsverfahren sind ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 1.6, Immissionsschutz vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in der baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder erhebliche Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauNVO müssen die Berechnungen nach dem baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

2.1 **Dachgestaltung:**

2.1.1 Zulässig sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer. Die zulässige Dachneigung darf maximal 5°-15° betragen.

2.1.2 Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Aufzuglürme etc. sowie Oberlichter sind zulässig.

2.1.3 Kupfer- Zink- und Bleidackungen sind unzulässig. Sollten Zinkflächen beschichtet werden, so ist entweder die DIN 56634 (diese gilt für Werkbeschichtungen) oder die DIN EN ISO 12244-5 (diese gilt für Beschichtungssysteme sowohl im Werk als auch auf der Baustelle) zu beachten. Es sollten dabei nur Beschichtungen gewählt werden, die bei einer mäßigen Korrosionsbelastung (C3) eine hohe Schutzdauer, d.h. größer 15 Jahre, gewährleisten. Ausnahmen bilden hiervon Einfassungen von Dachdeckungen und Regenfallrohre. Aluminiumdächer sind zulässig.

2.2 **Wandhöhe:**

Die Wandhöhe darf maximal 13,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberkante GOK bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachtrauf oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf Art.6 Abs.4 BayBO wird hingewiesen.

2.3 **Geländeveränderungen:**

Die Gewerbegebiete sind max. auf die im Lageplan festgesetzten Geländeoberkanten GOK aufzufüllen. Auffüllungen sind zu seitlichen Grundstücksgrenzen mit einem Böschungswinkel von mind. 1:2 abzubauen, der Abstand des Böschungsfußes zur Grenze beträgt mind. 1,0 m. Im Bereich der Erschließungsstraße ist das Gelände an das Niveau der Straße anzugleichen. Stützmauern sind unzulässig.

2.3.2 Abgrabungen dürfen nur ausnahmsweise (z.B. zur Belichtung von Untergeschossen) durchgeführt werden.

2.4 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

2.4.1 Ab einer Gesamtlänge einer Gebäudelängs- von mindestens 50,0 m sind Baukörper durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenelemente, Materialwechsel, Farbgebung etc.).

2.4.2 Die Ablesbarkeit von Gebäudesockel, Wand / Fassade und oberer Wandabschluss / Dach muss gewährleistet sein (z.B. durch Konstruktionswahl, Materialwechsel etc.).

2.4.3 Grelle, leuchtende Farben, sowie spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

2.5 **Einfriedigungen:**

Grundstückseinfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,5 m. Erforderliche Lärmschutzwände sind in die Einfriedigungen zu integrieren.

2.6 **Werbeanlagen:**

2.6.1 Werbeanlagen an Außenwänden (bis innerhalb der Brüstungsoberkante des ersten Untergeschosses) sind allgemein zulässig. Dachflächen sind generell von Werbeanlagen freizuhalten.

2.6.2 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m. An Bebauungsanlagen (zur offenen Landschaft hin) sind freistehende sowie beleuchtete Werbeanlagen unzulässig.

2.6.3 Werbeanlagen sind nur in begrenzter Anzahl zulässig. Pro 20 m Straßenantrieb darf maximal 1 Werbeanlage errichtet werden. Ein Zusammenfassen der Werbeanlagen ist möglich.

2.6.4 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht, bewegte Schriftbänder und grelle, blendende Beleuchtung sind nicht zulässig.

2.7 **Verkehrsflächen:**

2.7.1 Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdruchlässige Plaster, Plaster mit Splittfüßen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

2.7.2 Lkw-Stellplätze dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belagsarten hergestellt werden.

2.8 **Grünordnung:**

2.8.1 **Allgemeine Ziele:**

2.8.1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbaubaren, nicht für Zufahrten oder Zufahrten befestigten Flächen zu bepflanzen und in d(B/A)/m zu begrünen. Sie sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.8.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgewählte Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Für Neu- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten zu verwenden.

2.8.1.3 Für Baumpflanzungen sind nachfolgende standortgerechte Arten nachfolgender Pflanzenqualität zu verwenden: Mindestpflanzenqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18-20 cm

2.8.1.4 An Lärmschutzwänden angrenzende Flächen, die zur freien Landschaft hin orientiert sind, sind mit Sträuchern zu begrünen.

2.8.1.5 Als Bestandteil des Bauantrags ist im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungslageplan einzureichen.

2.8.2 **Straßenbegleitgrün:**

Die durch Planzeichen 7.3 festgesetzten Flächen „Straßenbegleitgrün“ sind durch Bäume, Bodendecker oder Ansätze zu begrünen.

2.8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

2.8.3.1 Die Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist spätestens bis zur Inbetriebnahme der Gebäude in vollem Umfang umzusetzen und bis spätestens zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.

2.8.3.2 Je 600 m² angefangener privater Grundstücksfläche, ausgenommen der Schutzzone der 380-kV-Leitung ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweis Pkt. 14.2) zu pflanzen.

2.8.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen):

2.8.4.1 Es besteht ein Ausgleichsfordernis von 2,04 ha. Hiervon können 1,33 ha innerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A1 und 0,71 ha auf der Ausgleichsfläche A2 umgesetzt werden. Die verbleibenden 0,56 ha können auf der Ausgleichsfläche A3 in der Marktgemeinde Wolzach umgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

2.8.4.2 Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist jegliche Art der Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen und das Schnittgut abzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist zeit- und funktionsgleich mit der Baumaßnahme umzusetzen. Unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche an das Ökofachkataster zu melden. Unterliegen auf Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Im 1. Stadt Ingolstadt auf.

13. Hinweise und Auflagen zur 380-kV-Leitung Neufing-Ingolstadt

13.1 Innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils 40,0 m beidseits der Leitungsaße) der Höchstspannung 380 kV sind keine eingestrichelte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Hochspannungsleitungen, Bauwerken, Bäumen etc. zu den Leiterteilen auch im geschwächten Zustand festgelegt sind. Alle Bauwerke (Häuser, Straßen, Straßenleitungen, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der Tenet TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen.

2.8.4.1 Auf der Ausgleichsfläche A1 Ost sind flächengleich mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich die wasserrechtlichen Erfordernisse umzusetzen. Der Retentivraumverlust von 660 m² wird durch die Anlage einer Flutmulde westlich des Ausgrabens ausgeglichen. Für die flächige Abgrabung ist zur Gewässeroberkante des Ausgrabens ein Abstand von 10 m einzuhalten. Die Absenkung der Retentionsfläche gegenüber dem Geländebestand beträgt im Mittel 0,55 m. Im Maststutzbereich von mind. 25 m Abstand zum Mastfuß des Gittermastes Nr. 154 ist das bestehende Erdniveau unverändert zu belassen. Die durch die Abgrabung entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung von höchstens 1:5 an den angrenzenden Bestand anzuschließen. Die Ansaat der Fläche hat mit standortheimischem Saatgut feuchter Standorte (Kräuterteil mind. 50 %) zu erfolgen. Die Fläche ist mittels zweischüriger Mahd mit erstem Schnitt ab Mitte Juli und zweitem Schnitt ab Mitte September zu pflegen.

2.8.4.2 Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche A2 ist die Anlage eines naturnahen Feldgehölzes mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Innerhalb der Schutzzone der 380-kV-Leitung im westlichen Randbereich sind ausschließlich Strauchpflanzungen zulässig.

2.8.4.3 Vermeidungsmaßnahme V1 - Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten: Die Entfernung der Gehölze und die Räumung des Baufeldes innerhalb des Geltungsbereiches und der Abtrag des Oberbodens im Bereich der geplanten Retentionsfläche sind ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der Baubeginn hat unmittelbar anschließend an die Baufeldräumung zu erfolgen. Auf nächtliche Bauarbeiten ist zu verzichten.

2.8.4.4 Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz angrenzender ökologischer bedeutsamer Flächen und Strukturen Für die naturschutzfachlich wertvollen Strukturen im Nordosten des Geltungsbereiches (Übervegetation des Ausgrabens) werden geeignete Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen (RAS-LP i.V.m. DIN 18920) oder ähnliche Maßnahmen ergriffen.

2.8.4.5 Baumaßnahmen im Umfeld des Ausgrabens sind mit größtmöglicher Sorgfalt und entsprechend der aktuellen Situationslage durchzuführen. Zur Vermeidung einer Abschwemmung von Oberboden und Feinmaterial in den Ausgrabens werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen und die Baustelle auch bei Starkregeneignissen entsprechend gestaltet.

2.8.4.6 Für das Vorhaben wird die Durchführung einer Umweltbaubegleitung während der gesamten Bauphase festgesetzt.

2.8.4.7 CEFV, Maßnahme – Optimierung von Felderchenlebensräumen in der offenen Kulturlandschaft. Um die Belastungen und Flächenverluste für die Felderle im Geltungsbereich zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität (CEF) der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Die Maßnahmen werden auf der Ausgleichsfläche A3 außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Die Auswahl der Flächen erfolgte anhand der Habitatsprüche der Art, die Maßnahmen sind jeweils auf den Ausgangszustand der Flächen abgestimmt. Die Umsetzung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahme hat so zu erfolgen, dass ihre Wirksamkeit spätestens vor Beginn der Baufeldreinemachung gesichert ist.

2.9 **Flächen und Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Regelung des Wasserabflusses durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:**

2.9.1 Sämtliches anfallendes Regenwasser ist vor Ort auf den durch Planzeichen RVM (Regenwasserversickerungsmulden) gekennzeichneten Flächen zu versickern. Die Versickerungsmulden sind zur Einhaltung des erforderlichen Grundwasserabstandes flach auszubilden. (geplante Stauiefe rund 0,3 m+ 0,2 m Freibord; die geplanten Beckensohlen liegen in Abhängigkeit des jeweiligen mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstandes (MHGW) zwischen 361,0 m üNN in RVM West und 361,50 m üNN in RVM Ost).

2.9.2 Das Dachflächenwasser sowie das Niederschlagswasser aus Hofflächen und Stellplätzen ohne häufigen Verkehrswechsel ist direkt ohne weitere Vorbehandlung in die Versickerungsmulden oberflächennah einzuleiten. Die Regenwassersammlung und -ableitung muss oberflächennah erfolgen.

2.9.3 Das Niederschlagswasser aus Flächen mit einer Flächenbelastung von mehr als 35 Punkten (Flächentyp F6) gemäß DWA-M 153 (z.B. LKW-Park-, Stell- und Fahrlflächen mit mehr als 300 LKW/24h) ist gesondert zu fassen und über eine Regenwasserbehandlungsanlage mit DBI-Zulassung in die Versickerungsmulden oberflächennah einzuleiten. Die Vorgaben nach DWA-M 153 sind zu berücksichtigen.

2.9.4 Die Regenwasserversickerungsmulden und Einlaufbereiche sind möglichst naturnah auszubilden. Die Begrünung erfolgt ausschließlich mit Rasenansaat. Die Beckenbereiche sind von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Zur Behandlung des Regenwassers sind die Versickerungsmulden mit einem bewachsenen Oberboden nach DWA-M153 mit einer Schichtstärke von 0,3 m vorzusetzen.

TEIL D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. aufzuhebende Flurgrenzen

3. abgemerkter Weg

4. 632 Flurnummern (z.B. 632)

5. Höhen des vorhandenen Geländes über NN (z.B. 360,60 m)

6. Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 "Gewerbegebiet Ilmdorf - 1. Änderung": Baum, zu pflanzen

7. Gittermast Nr. 154

8. Böschungen

9. Wasserwirtschaft:

9.1 Bei Einbinden von Baukörpern ins Grundwasser wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude, sowie insbesondere Tankhöhlen, gegen Auftrieb zu sichern.

9.2 Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergund bzw. in den Ausgrabens gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

9.3 Der Oberflächenwasserabfluss darf durch die geplanten Auffüllungen nicht zu Ungunsten Dritter verändert werden.

9.4 Von einem Ing-Büro ist zu überprüfen, ob die Entwässerung der einzelnen Grundstücke der Gesamtentwässerungsplanung des Gewerbegebietes entspricht. Die entsprechenden Unterlagen sind als Nachweis dem Antrag auf Baugenehmigung beizulegen.

9.5 Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwassersystem anzuschließen.

9.6 Sollen im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, insbesondere im Hinblick auf den nahegelegenen ehemaligen Müllplatz (Flurnummer 670, Gemarkung Ilmdorf), sind umgehend das Wasserversorgungsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auffüllungen mit Fremdmaterialien wie Baueschutt, Hausmüll o.ä. auftreten, wird eine Orientierende Untersuchung (OU) von einem VSU-Sachverständigen durchgeführt.

9.7 Bauwasserhaltungen für Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren mindestens 4 Wochen vor Beginn beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Aufgrund des nahe am Geltungsbereich liegenden ehemaligen Müllplatzes können bei Bauwasserhaltungen im näheren Umfeld Grundwasseruntersuchungen erforderlich werden.

10. Für neu zu errichtende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Pult- und Satteldächern sind in gleicher Neigung wie das Dach zu installieren bzw. in die Dachfläche zu integrieren.

11. Bauliche Werbeanlagen müssen dem Art. 8 BayBO entsprechen.

12. Das Planungsgebiet ist im Bauschutzbereich des Flugsplatzes Ingolstadt / Manching nach § 12(3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Bauhöhenkontrollen sind einzuhalten.

2.8.4.1 Die Errichtung von Bauwerken in der Schutzzone der 380-kV-Leitung ist nur auf der Ausgleichsfläche A2 umgesetzt werden. Die verbleibenden 0,56 ha können auf der Ausgleichsfläche A3 in der Marktgemeinde Wolzach umgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet.

2.8.4.2 Auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 ist jegliche Art der Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen und das Schnittgut abzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist zeit- und funktionsgleich mit der Baumaßnahme umgesetzt. Unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche an das Ökofachkataster zu melden. Unterliegen auf Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Im 1. Stadt Ingolstadt auf.

13. Hinweise und Auflagen zur 380-kV-Leitung Neufing-Ingolstadt

13.1 Innerhalb der Leitungsschutzzone (jeweils 40,0 m beidseits der Leitungsaße) der Höchstspannung 380 kV sind keine eingestrichelte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Hochspannungsleitungen, Bauwerken, Bäumen etc. zu den Leiterteilen auch im geschwächten Zustand festgelegt sind. Alle Bauwerke (Häuser, Straßen, Straßenleitungen, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der Tenet TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen.

13.2 Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 154 nicht zu gefährden, dürfen im Maststutzbereich (25,0 m im Radius um den Mittelpunkt) keine Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden. Eine Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes ist nur nach Abstimmung mit der Tenet TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, zulässig.

13.3 An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Bei Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und Gewerbegebieten sind die Grenzwerte nach der „Sichteten, Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm für schutzwürdige Räume nach DIN 4109 durch eine §29B-BimSchG-Messstelle nachzuweisen. Alternativ kann durch eine §29B-BimSchG-Messstelle der Abstand ermittelt werden, ab dem die Grenzwerte Gewerbegebiet der TA Lärm eingehalten werden.

13.4 Durch die in unmittelbarer Nähe der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

13.5 Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneemassenschlumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterteilen abfallen können. Unter den Leiterteilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.

13.6 Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der 380-kV-Hochspannungsleitung müssen mit der Tenet TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.

13.7 Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebs, wie Korrosionsschutzarbeiten, zur Trassensicherung von betriebgefährdenden Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung Verstärkung oder der Dritte veranlasst Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

13.8 Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung sind alle Bauvorhaben ungenehmigt möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeitaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Höchstspannungsleitung separat mit der Tenet TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

13.9 Innerhalb der Schutzzone bestehen Beschränkungen der Arbeitshöhe. Baufirmen, die Arbeiten z.B. zur Erstellung des Regenversickerungbeckens oder der Retentionsfläche innerhalb der Schutzzone ausführen, müssen die maximale Arbeitshöhen rechtzeitig vor Baubeginn mit der Tenet TSO GmbH abstimmen.

14. Grünordnung:

14.1 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBG) wird hingewiesen.

1