II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 20.04.2016.
Den Planunterlagen wurde eine Begründung beigelegt.

1.2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (innerhalb der schwarzen Balkenlinie) umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 805/1, 805/2, 805/3, 905/1 und 905/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 901/4, 901/6 und 902/2, jeweils der Gemarkung Ingenried.

1.3 Die gebietsextern zugeordnete / festgesetzte „Ausgleichsfläche-A2" befindet sich auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 900 und 904, jeweils der Gemarkung Ingenried.
Diese Grundstücksteilflächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das in der Planzeichnung als „GE" gekennzeichnete Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.2 Abweichend von § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO sind „Tankstellen" und „Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Ferner sind im Hinblick auf § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Gewerbebetriebe aller Art") Bordelle, bordellartige Betriebe bzw. Einrichtungen, Wohnungsprostitution und dergleichen unzulässig.

2.2.1 Die Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO („Vergnügungsstätten") ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen Angaben und Werte der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Festsetzung der First- (FH) und Wandhöhen (WH) als Höchstmaß bestimmt.

3.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Firsthöhe (FH): 8,80 m
Wandhöhe: 6,0 m

3.1.2 Für kleinflächige, geringflächige, deutlich untergeordnete Nebenanlagen bzw. (Anlagen)Bauteile wie z.B. Siloanlagen oder Umhausungen von Filteranlagen o.ä. können ausnahmsweise auch höhere Wandhöhen zugelassen werden, soweit dies aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen erforderlich ist.

3.2 Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden in Bezug auf die Firsthöhe (FH) bzw. die Wandhöhe (WH) durch die Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss (EG) und die Oberkante der Dachhaut des Firstes (bzgl. der FH) bzw. durch die OK RFB EG und die Oberkante der Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Gebäude-Außenhaut (bzgl. der WH) definiert.

3.3 Höhenlage der Gebäude / Sockelhöhe: Die OK RFB EG der Gebäude muss zwischen 803,5 und 804,5 m ü. NN liegen. Die Festlegung der exakten Höhenlage der Gebäude innerhalb dieser Wertespanne erfolgt auf Grundlage eines detaillierten Höhenplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Gemeinde.

3.3.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage der neuen Gebäudekörper darzustellen.

§ 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten.
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 GARAGEN & STELLPLÄTZE SOWIE NEBENANLAGEN & -GEBÄUDE

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen und -gebäude i. S. § 14 BauNVO dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.1.1 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Die auf den Baugrundstücken gelagerten bzw. abgestellten Gegenstände wie z.B. Krane, Container und sonstiges Lagergut dürfen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

§ 6 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

6.1 Hauptgebäude sind grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Die Längsachse bzw. der Giebel der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

6.2 Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer und gegeneinander gebaute Pultdachformen mit vertikalem Höhenversatz mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.

6.2.1 Bei gegeneinander gebauten Pultdachformen mit vertikalem Höhenversatz darf die Wandansichtsfläche des vertikalen Höhenversatzes max. 1,50 m betragen und die außermittige Firstlage muss auf einer Seite gemessen bis zur traufseitigen Außenwand mindestens $^1/_3$ der giebelseitigen Gebäudebreite aufweisen.

6.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel, Betondachsteine oder Blechbedachungen aus einheitlichen nicht spiegelnden und glänzenden Materialien in ziegelroten bis (rot)braunen Farbtönen zulässig. Grelle und auffallende Farbigkeit und Oberflächengestaltung sind nicht zulässig.

6.3.1 Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen. Ferner sind Dachbegrünungen zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.

6.4 Dachüberstände an Hauptgebäuden müssen an First- und Traufseite (ohne Dachrinne) mindestens 1,00 m betragen. An der Firstseite darf dieser max. 2,00 m, an der Traufseite (ohne Dachrinne) max. 3,00 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.

6.5 Bei der Außenwandgestaltung sind grelle oder glänzende Farbgebungen bzw. Fassaden-Ausführungen mit polierten und spiegelnden Materialien (Glas als Material bleibt davon unberührt) unzulässig.

6.6 Die Gestaltung der Betriebsgebäude und nur ausnahmsweise zulässiger Wohngebäude i. S. § 8 Abs. 3 BauNVO muss aufeinander abgestimmt sein (Dachform, Materialien).

6.7 Als Dachaufbauten sind neben betriebstechnisch erforderlicher (Anlagen)Bauteile wie z.B. Kamine, Lüfter o.ä. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ohne Blendwirkung zulässig.

6.7.1 Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind in paralleler und symmetrischer sowie möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut auszuführen. Abweichend davon sind auch aufgeständerte bzw. von der Dachhaut abgewinkelte Anlagen zur solarenergetischen Nutzung in paralleler und symmetrischer Anordnung bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Anlagenhöhen (OK Modulbauwerke) werden jeweils vom höchsten Punkt der Module als Lot auf die Oberkante der Dachhaut gemessen.

6.8 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluss an entsprechende Erdkabel möglich ist.

6.9 Werbeanlagen an Gebäuden sind im Dachbereich bzw. auf den Dachflächen unzulässig.

6.9.1 Die Größe der Werbeanlagen darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 10 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.

6.9.2 Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.

6.9.3 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig und dürfen eine Höhe von 2,50 m gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

§ 7 EINFRIEDUNGEN

7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 bis 0,15 m zum Bestandsgelände aufweisen. Mauern als Einfriedungen sind generell unzulässig.

7.1.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Holz- und transparente Metallzäune bzw. Stahl-Gitterzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

§ 8 GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

8.1 Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das aus betriebsorganisatorischen bzw. -technischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.
Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

8.2 Stell(platz)-, Lagerflächen, Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind, sofern aus betriebsorganisatorischen oder -technischen Gründen nicht in anderer Weise erforderlich, mit sickerfähigen Belägen auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen etc.).

8.3 Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

8.3.1 Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den „Hinweisen durch Text" verwiesen.

8.3.2 Für die festgesetzte Bepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.

8.4 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (mindestens 2. Wuchsordnung). Es sind mind. 4 unterschiedliche Baumarten zu pflanzen (artenreiche Pflanzung).

8.4.1 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

8.5 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 5,0 m) veränderlich.

8.5.1 Entlang der Süd- /Südwestgrenze sind die festgesetzten Gehölze jeweils mit einem Abstand von max. 1,0 m (gemessen an der jeweiligen Stammmitte senkrecht zur Grundstücksgrenze) zu pflanzen. Der gesetzliche Grenzabstand für Gehölzpflanzungen wird auf 1,0 m verkürzt.

8.5.2 Die festgesetzten, straßenbegleitenden Gehölze entlang der Kr WM 23 müssen gemessen an der jeweiligen Stammmitte einen Mindestabstand von 4,0 m zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße aufweisen.

8.6 Zur Baugebietsdurchgrünung ist pro 800 m² Baulandfläche zusätzlich zu den unter Ziffer 8.4 festgesetzten Gehölzen mindestens ein heimischer Laubbaum (mind. II. Wuchsordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

8.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erstnutzung) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Hinweis:
Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 beizugeben.

Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrünten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Größe und Material der befestigten Flächen, Einfriedungen und Nebenanlagen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.
Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

§ 9 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

9.1 Zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.055 m² (= ca. 4.105 m² x Kompensationsfaktor von 0,50) ermittelt bzw. festgesetzt.

9.1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 805/3 und 905/2, jeweils der Gemarkung Ingenried, 1.300 m² an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (in der Planzeichnung als „Ausgleichsfläche-A1" gekennzeichnet) festgesetzt.

9.1.2 Der restliche, 755 m² umfassende Teil des Ausgleichsflächenbedarfs wird gebietsextern erbracht und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 900 (bzw. 560 m²) und 904 (bzw. 195 m²), jeweils der Gemarkung Ingenried, zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt (in der Planzeichnung als „Ausgleichsfläche-A2" gekennzeichnet).

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die umzusetzenden Maßnahmenkonzeptionen in der Begründung wird verwiesen.

9.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Bezeichnung „Ausgleichsfläche-A1" wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer flächenhaften Extensivierung eine Verbesserung der Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie auch der strukturellen Anreicherung / Optimierung des Lebensraumangebotes in den Rand- / Übergangsbereichen des Gesamtbaugebietes festgelegt.
Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche werden festgesetzt:

9.2.1 Grünflächen: Ziel ist eine flächenhafte Extensivierung der Grünflächen.

- maximal 2-schürige Mahd pro Jahr (keine Mulchmahd) nach rund 5 Jahren bzw. nach Aushagerung der Fläche. Die erste Mahd darf dann nicht mehr vor dem 01.07. und die zweite Mahd nur noch im Herbst bzw. nicht mehr vor dem 15.09. erfolgen. Evtl. kann in einem stark wüchsigen Jahr auch eine 3. Mahd (abschließende Räum-Mahd) im Spätherbst erforderlich werden.
- Anreicherung / Erhöhung der Artenvielfalt der Gras- und Krautschicht bereichsweise (mind. auf 1/3 der Grünflächen) eine arten- bzw. kräuterreiche Saatgutmischung auszubringen (standortgerechte, autochthone Saatgutmischung; alternativ: Heudrusch aus nahegelegenen, standortähnlichen bzw. Spenderflächen). Flächenvorbereitung: grobes Aufrauhen des Untergrundes mit einer Wiesenegge.
- Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zu erfolgen und der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

9.2.2 Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen: Ziel ist - in Ergänzung des Extensivgrünlandes / sowie der zu entwickelnden Gehölzstruktur gegenüber dem Gewerbegebiet - die Entwicklung von mind.

3 m breiten (bzw. der Gehölzstruktur bis zu ca. 2 m vorgelagerten) artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen in Grenz- / Randlagen der Ausgleichsfläche.

- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Flächenstreifen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: Flächen fräsen).
- Pflege: jährliche sog. „Räummahd" der gesamten Fläche oder abwechselnde Herbstmahd (jeweils nicht vor Ende September) von ca. 50 % der Flächen im jährlichen Wechsel (sog. Rotationsmahd); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
- Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.2.3 Anpflanzung von standortheimischen Wildobstgehölzen: Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Wildobstgehölze (Mindestpflanzqualitäten, Artenauswahl / Pflanzenliste vergleiche „Hinweise durch Text").
Im Weiteren wird auf die vorhergehenden Ziffern 8.3 und 8.4.1 sowie 8.5. verwiesen.

9.2.4 Anpflanzung einer Eiche / Gehölz 1. Wuchsordnung an der Nordwestgrenze: Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragene Eiche / Gehölz 1. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität vergleiche „Hinweise durch Text").
Im Weiteren wird auf die vorhergehenden Ziffern 8.3 und 8.4.1 sowie 8.5. verwiesen.

9.2.5 Aufbau einer mind. dreireihigen, ca. 8m-breiten artenreichen Gehölzstruktur gegenüber dem Gewerbegebiet:

- Aufbau einer durchgehend-geschlossenen Gehölzstruktur aus standortheimischen Bäumen (mind. 2. Wuchsordnung, Anteil 20 %; gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt) und Sträuchern (Anteil ca. 80 %). Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m x 1,50 m auszuführen. Die Sträucher sind in Gruppen/ Trupps von 3 – 5 Stück je Art zu pflanzen.
  Im Weiteren wird auf die vorhergehenden Ziffern 8.3 und 8.4.1 sowie 8.5. verwiesen.
- Maßnahme gegen Überalterung: nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes ist ca. alle 15 Jahre (sowie ggf. im Bedarfsfall auch in anderen Zeiträumen und Umfang) rund 1/3 des Strauchgehölzbestandes „auf-Stock-zusetzen".
- Pflege der Gehölze 2. Wuchsordnung: Schnitt- und Pflegearbeiten bei Bedarf.
- Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9.3 Für die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Bezeichnung „Ausgleichsfläche-A2" wird als übergeordnete naturschutzfachliche Zielsetzung neben der Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag sowie einer flächenhaften Extensivierung insbesondere der Erhalt der vorhandenen markanten Eiche (Altgehölzbestand; Stammdurchmesser > 1,20 m, gemessen auf Brusthöhe / 1,30 m Höhe) und die generelle strukturelle Anreicherung / Optimierung der Lebensraumstrukturen bzw. des Lebensraumangebotes wechselfeuchter bis trocken-magerer Standorte festgelegt.
Als Optimierungs- / Pflege- sowie Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche werden festgesetzt:

9.3.1 Erhalt der vorhandenen markanten Eiche (Altgehölzbestand; Stammdurchmesser > 1,20 m, gemessen auf Brusthöhe / 1,30 m Höhe):

- Im Rahmen von Bauausführungen sind den Erfordernissen entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. v.a. Stamm- und Wurzelschutz-Maßnahmen z.B. durch Absperrungen zwingend vorzuneh-

men.

- Abgrabungen im stammnahen Bereich (Abstand von mind. 6 m zum Stammfuss) sind zu unterlassen und im weiteren Kronenbereich generell weitest möglich zu vermeiden.
- Zur Festlegung der entsprechend erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" ist im Vorfeld zwingend eine Fachperson hinzuzuziehen.
- Eine ggf. erforderliche, im begründeten Einzelfall wie z.B. aufgrund von Überalterung oder Krankheit nicht zu vermeidende Rodungsmaßnahme darf erst auf Antrag und nach erteilter Genehmigung sowie vorhergehender Prüfung von ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belangen (z.B. Prüfung evtl. Fledermausvorkommen bzw. –quartiere) vorgenommen werden.
  Ggf. ist das Gehölz artengleich wieder entsprechend zu ersetzen (Mindestpflanzgröße: Stammumfang 14/16 cm).

9.3.2 Anpflanzung von 2 Eichen / Gehölzen 1. Wuchsordnung an der Südwestgrenze: Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Eichen / Gehölze 1. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität vergleiche „Hinweise durch Text").
Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu ca. 5,0 m veränderlich. Im Weiteren wird auf die vorhergehenden Ziffern 8.3 und 8.4.1 verwiesen.

9.3.3 Aufbau einer extensiven Grünflächen- / Hochstaudenstruktur im Bereich des Niederschlagswasser-Rückhaltebeckens: Ziel ist die Entwicklung einer flächigen, artenreichen extensiven Grünflächen- / Hochstaudenstruktur.

- der bei den Bauarbeiten für das Rückhaltebecken anfallende Oberboden ist vor Ort zwischenzulagern und die für den Bau der Anlage benötigte Oberbodenmenge wiederzuverwenden. Ein ggf. vorhandenes Rest-Material ist abzufahren.
  Die Verwendung / der Einbau eines ortsfremden Oberbodens ist nicht zulässig.
- Neu-Ansaat der Flächen des Rückhaltebeckens mit einer arten- bzw. kräuterreichen Saatgutmischung (standortgerechte, nachweislich autochthone Saatgutmischung).
- Pflege: siehe Ziffer 9.2.2.
- Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.3.4 Schaffung von Hochstaudenfluren / Saumstrukturen: Ziel ist die Entwicklung von flächigen, artenreichen Hochstaudensäumen / Strukturen im Bereich der gesamten Ausgleichsfläche.

- Flächenhafte Artenanreicherung der gesamten Flächenstreifen mit autochthonem Saatgut (unter Verwendung von standortähnlichem Saatgut-Material; Flächenvorbereitung: Flächen fräsen).
- Pflege: siehe Ziffer 9.2.2.
- Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mähgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.

9.4 Sofern die als Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücksteilflächen in Privateigentum verbleiben sind diese dinglich (per Grundbucheintrag) zu sichern.

9.5 Die Herstellung der Ausgleichsflächen-A1 und –A2 hat innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (definiert als Zeitpunkt der Inbetriebnahme / des Erstbezuges) der ersten auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans errichteten baulichen Anlage zu erfolgen.

§ 10 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN

10.1 Geländeveränderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche bzw. das Bestandsgelände ist weitestgehend zu erhalten.

10.2 Der Anschluss an Nachbargrundstücke hat ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung zu erfolgen.

§ 11 ZUFAHRTEN

11.1 Für das Baugebiet ist nur eine Zufahrt mit maximal 9,00 m Breite (gemessen an der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie) zur Kreisstraße WM 23 zulässig.

11.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" sind zwingend zu beachten.

§ 12 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

12.1 Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld ist von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

12.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 13 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

13.1 Das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über einen von der Gemeinde zu erstellenden Ableitungskanal (dessen vorgeschlagene Trasse kann der Planzeichnung nachrichtlich-informativ entnommen werden) in ein Niederschlagswasser-Rückhaltebecken auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900 und 904, jeweils der Gmkg. Ingenried, zurückzuhalten und mittels gedrosselter Ableitung in den Vorfluter (bzw. den Kaltenbach-Graben) einzuleiten.

13.1.2 Der Flächenumgriff, in welchem das Niederschlagswasser-Rückhaltebecken zu errichten ist, ist auf der Planzeichnung festgesetzt.

13.2 Eine evtl. notwendige Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswassers hat vor Einleitung in den von der Gemeinde zu erstellenden Ableitungskanal auf dem Baugrundstück zwingend zu erfolgen.

13.3 Als Drosselabfluss aus dem Niederschlagswasser-Rückhaltebecken in das Gewässer werden 1,5 l/s festgesetzt.

13.3.1 Als Retentionsraum mit dem festgesetzten gedrosselten Abfluss ist auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900 und 904, jeweils der Gmkg. Ingenried, ein Niederschlagswasser-Rückhaltebecken für das maximal zulässige Baurecht des Baugebietes bzw. in folgendem Größenverhältnis zur maximal befestigten Fläche des Plangebietes bzw. 3.200 m² (= 4.000 m² an Bauland x Grundflächenzahl von max. 0,80) zu errichten:

Fläche befestigt (m²) *	Fläche undurchlässig (m²)	Erforderliches Mindest-rückhaltevolumen (m³) **
3.200	2.720	132

* Unter „Fläche befestigt" fallen alle Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten.

** Gemäß Ergebnisse der fachgutachterlichen Berechnung „(...) - Niederschlagswasserbewirtschaftung Ermittlung Rückhaltevolumen – Projekt-Nr. 09-784 / 15-1064" des Fachplanungsbüros Ammann & Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, mit Stand vom 11.01.2016 (s. Begründung Anlage 3).

Maßgebend für die Festlegung des jeweils erforderlichen Mindestrückhaltevolumens sind die Werte in der ersten Spalte (die 2. Spalte beinhaltet die entsprechenden Vergleichswerte für eine Vollversiegelung; Faktor 0,85 des Wertes der 1. Spalte).

13.3.2 Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens kann auf speziellen Nachweis bzw. bei genauerer Flächenüberprüfung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim auch ein davon abweichendes erforderliches Mindestrückhaltevolumen festgelegt werden.

13.4 In Abweichung zu den Ziffern 13.1 bis 13.3 kann bei Nachweis der Funktionsfähigkeit einer Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen (möglichst flächig und über die belebte Bodenzone) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim von der Niederschlagswasserbehandlung gemäß dieser Ziffern abgesehen werden.

§ 14 IMMISSIONSSCHUTZ

14.1 Im Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das nachfolgend festgesetzte Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsbezugs-fläche / Teilfläche	**Fläche / m²**	**Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]**	
		Tag 6-22 Uhr	**Nacht 22 -6Uhr**
TF 1	4.000	60	45

In Richtung „Gewerbegebiet ehemaliger Bahnhof" wird das o.g. L_{EK} nachts um 1 dB(A) erhöht.

14.1.1 An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebiets muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm:1989 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1989 ist.

Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

14.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Ziffer „1." gekennzeichneten „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" bzw. bis zu einem Abstand von 10 m von der nördlichen Grundstücksgrenze sind Fenster von Aufenthaltsräumen (Betriebsleiterwohnungen) und von Büroräumen an der Nordfassade feststehend auszuführen.
Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vorgesehen werden.

§ 15 VERSORGUNGSLEITUNGEN

15.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch zu verlegen.

§ 16 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

16.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.
Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Bodenschutz

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 „Erdarbeiten" beachtet werden.
Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3. Grund- und Hochwasserschutz

Für den überbaubaren Bereich des Plangebietes bzw. das Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass eine Hochwassergefährdung ausgeschlossen ist.
Zum Grundwasserstand liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine detaillierten Angaben vor. Aufgrund von Lage und Topographie des PG ist einerseits zwar davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand insgesamt nicht allzu niedrig ausfallen dürfte. Andererseits ist im Hinblick auf die Bestandssituation bzw. die Erfahrungen mit den angrenzenden Baugebieten und der voraussichtlich auch im PG ebenfalls nicht für eine Versickerung geeigneten Bodenverhältnisse nicht auszuschließen, dass zumindest zeitweise ein vergleichsweise oberflächennaher Grundwasserabfluss auftreten kann.

Deshalb wird dem Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrunds und die Sicherung – sowie Durchführung ggf. entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen – gegenüber einem evtl. Eintreten von Oberflächen-, Grund- oder Hangschichtwasser in Gebäudekörper grundsätzlich dem Bauherren obliegt. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ergänzend wird darauf hingewiesen bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit zu beachten sowie ggf. eine Erstellung von Bauwerksabdichtungen zu berücksichtigen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

4. Wasserrechtliche / -wirtschaftliche Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung / -behandlung

Bzgl. der Behandlung des gesamten innerhalb des Baugebietes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf § 13 der „Festsetzungen durch Text" sowie die Ausführungen unter Kapitel 10. der Begründung verwiesen.
Gemäß den Ergebnissen der fachgutachterlichen Berechnung „(...) - Niederschlagswasserbewirtschaftung Ermittlung Rückhaltevolumen – Projekt-Nr. 09-784 / 15-1064" des Fachplanungsbüros Ammann &

Bäumler GmbH & Co. KG, 87490 Börwang, mit Stand vom 11.01.2016 (s. Begründung Anlage 3) ist nach DWA-A 117 ein erforderliches Gesamtvolumen von 132 m^3 für die maximal realisierbare undurchlässige Fläche des PG bzw. bei Ausschöpfung des gesamten festgesetzten / zulässigen „Baurechtes" i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan notwendig.
Da die Realisierung als offenes Erdbecken geplant ist und es sich um einen sehr geringen Drosselabfluss handelt wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung / Errichtung des Rückhaltebeckens besonders auf eine evtl. Verstopfungsgefahr der Drosseleinrichtung durch Laub, Gras, etc. zu achten ist. Es wäre daher sinnvoll die Drosseleinrichtung beispielsweise mittels einer Tauchwand vor Schwimmstoffen und eines Sedimentationssraumes vor absetzbaren Stoffen (Sand) entsprechend zu schützen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.
Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage oder, falls dies nicht möglich ist, an eine anderweitige geeignete Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (ggf. ist auch der Anschluss an den geplanten gemeindlichen Niederschlagswasser-Ableitungskanal möglich) einzubauen.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung
Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, wovon in diesem speziellen Fall auszugehen ist (vgl. „Festsetzungen durch Text" § 13).

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim LRA Weilheim-Schongau einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.
Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird entsprechend verwiesen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", das DWA Arbeits-

blatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken" und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung ", sind zu beachten.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Toilettenspülung und Waschmaschinen zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt des Landkreises Weilheim-Schongau und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächengewässer und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Topographie / Geländeneigung ist es nicht auszuschließen, dass es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer / Vorfluter zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Abfließendes Oberflächenwasser ist so abzuleiten, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Hierzu sind Geländeveränderungen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen so zu konzipieren, dass die Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

5. Immissionsschutz

Gewerbelärm / Emissionskontingent:

- Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L_{EK} verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.
- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Verkehrslärm

Die im Rahmen der Aufstellung zum gegenständlichen Bebauungsplan durchgeführte schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult, Pr.Nr.1314-2016, Januar 2016; siehe Anlage 4 der Begründung) kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau" für Verkehrslärm an den Baugrenzen eingehalten wird.

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau", da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt.
Die DIN 4109:1989 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

DIN-Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass die im gegenständlichen Planungsfall bzgl. der Belange des Immissionsschutzes relevanten DIN-Vorschriften bzw. insbesondere die DIN 45691:2006-1„Geräuschkontingentierung", die DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau" und die DIN 4109:1989 „Schallschutz im Hochbau" bei der Gemeinde eingesehen werden können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der Ortsrandlage des Planungsgebietes und der Bestands- und Nutzungssituation der im (Nord)Westen und Süden direkt angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

Pumpwerk auf Fl.-Nr. 904

Eventuelle von Seiten des Pumpwerkes auf Fl.-Nr. 904, Gemarkung Ingenried, ausgehende temporäre Emissionen (z.B. Geräusche, Gerüche, etc.) sind unvermeidbar und folglich hinzunehmen.

6. Brandschutz

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) – ausreichend über 2 Stunden – nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für den Bereich der Ausgleichsflächen A-1 und A-2 ausschließlich und nachweislich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (möglichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Bäume II. Ordnung:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Salix alba (Silber-Weide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume / -gehölze:
Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm

Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Pyrus communis (Wild-Birne)
sowie weitere heimische, standortgerechte Wildobstbäume / -gehölze

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:
Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)

Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix triandra (Mandel-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

An Gebäuden und Zaunanlagen wird weiterhin die Verwendung von **Kletterpflanzen** empfohlen:
Efeu - Hedera helix (Topfballen 11 cm / P 1 3 Triebe, 30-40)
Hopfen - Humulus lupulus (Topfballen 11 cm / P 1)

8. Vermessungszeichen

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Gemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen, einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Weilheim i.OB zu stellen.

9. Abfallvermeidung, -verwertung und - entsorgung

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Regelmäßig oder in größeren Mengen anfallende Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.
Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll
Die Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll hat in Abstimmung mit den entsprechend erforderlichen Stellen bzw. dem Landratsamt Weilheim-Schongau SG Abfallwirtschaft und mit dem von diesem beauftragten Entsorgungsdienstleister an hierfür geeigneten Standorten zu erfolgen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften (z.B. Stellplatzsatzung) der Gemeinde Ingenried sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Ingenried

Mindelheim, den 25.04.2016

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 170 696

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Gemeinde:

Ingenried, den 21. APR. 2016

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister X. Fichtl

Kirchenstraße 3
86980 Ingenried
Tel.: 08868/757