

Stadt Aichach

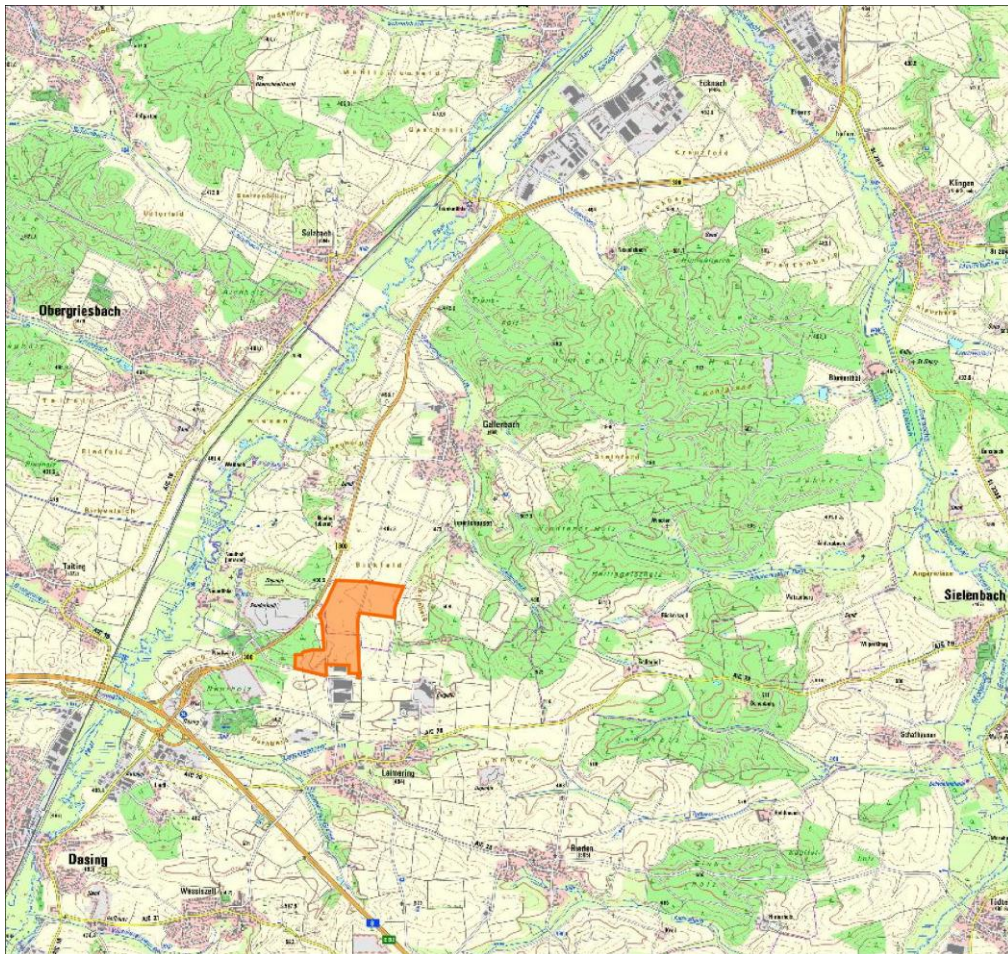
Gemeinde Dasing



"Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land"

Bebauungsplan Nr. 1 mit Grünordnungsplan
"Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land"

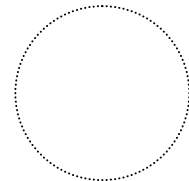
1. Änderung



Übersicht maßstabslos

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 07.12.2016



brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Aichach, den.....

.....

Zweckverbandsvorsitzender Klaus Habermann

TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Zweckverband "Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher Land" erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1 Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land

als Satzung.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nrn. 701, 701/1-701/4, 702, 702/1-702/4, 703, 703/2, 703/5-703/12, 704, 704/2, 704/3, 705, 705/2-705/4, 706, 706/2- 706/4, 707 TF, 725, 725/1-725/6, 726, 726/1- 726/6, 727, 728/1 TF, 729, 730, 740 TF Gmkg. Gallenbach, Stadt Aichach

und

225 TF, 340, 340/1, 343, 343/1, 343/2, 343/6, 344, 344/2-344/9, 345, 345/1- 345/4, 346, 346/1-346/5, 350, 356, 359, 360, 361, 362, 362/1 und 363 TF Gmkg. Laimering Gemeinde Dasing, gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88

E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.12.2016, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Die 1. Änderung ändert den Bebauungsplan in der Ursprungsfassung vom 12.06.2013. Die Änderungen sind grau hinterlegt.

1 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit **GE 1 bis 10** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind in den mit **GE 1 bis 10** bezeichneten Planungsbereichen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Ausnahmen werden in den mit **GE 1 bis GE 10** bezeichneten Planungsbereichen zugelassen:

Zulässig sind ausnahmsweise Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden Betrieben oder Großhandelsbetrieben stehen und baulich untergeordnet sind (Annexhandel bzw. Verkauf von Serviceartikeln in Verbindung mit Reparaturwerkstätten).

Die Verkaufsflächen innerhalb von Gebäuden dürfen maximal 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs betragen. Verkaufsflächen im Freien werden ebenfalls auf maximal 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs begrenzt. In der Summe dürfen die Verkaufsflächen im Gebäude des Hauptbetriebs und im Freien jedoch eine absolute Obergrenze von 200 m² nicht überschreiten.

Der Verkauf von folgenden Sortimenten ist zulässig:

- Holzwaren und Wohnmöbel
- Schmierstoffe
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Kfz, Kfz-Teile und Zubehör

Folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nur in den mit **GE 1, GE 2, GE 8** und **GE 10** bezeichneten Planungsbereichen ausnahmsweise **zugelassen**:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden in den mit **GE 3 bis GE 7 und GE 9** bezeichneten Planungsbereichen **nicht zugelassen**.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Folgende Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden in den mit **GE 1 bis GE 10** bezeichneten Planungsbereichen **nicht zugelassen**.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen maximal: gem. Planzeichnung in Meter über Normalnull
- Höhe baulicher Anlagen im GE 9 maximal 10 m; die Höhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. 0,5 m über der Höhe der nördlich anschließenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe ist von der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenkante zu ermitteln.

Entlang der B 300 neu ist die Errichtung einer Hinweistafel außerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Die Bauverbotszone von 20 m ist zu beachten. Die dafür in Anspruch genommene Fläche ist auf eine Gesamtlänge von 20 m und eine Tiefe von 6 m begrenzt. Die Länge kann geteilt oder abgelenkt werden. Die Höhe der Hinweistafel darf 7 m, gemessen von der anstehenden Geländeoberfläche aus, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit ist auf einen Zeitraum von 15 Jahren ab Satzungsbeschluss begrenzt.

1.3 Bauweise, Grenzabstände

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

1.4 Bauliche Gestaltung

Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden.

Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind mit gedeckten Farben auszuführen.

Hinweis:

Eine Vorabstimmung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

1.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

1.6 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Bezeichnung des Baufeldes	Emissionskontingente $LEK[dB(A)/m^2]$	
	Tag	Nacht
Baufeld GE 1-7	65	55
Baufeld GE 8	65	57
Baufeld GE 9-10	65	50

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der

Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die Schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente gem. Ziffer 1.6 der Satzung erforderlich.

Hinweis zu Wohnungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind derart anzuordnen und bautechnisch entsprechend der DIN 4109 —Schallschutz im Hochbau- auszuführen, dass benachbarte Betriebe nicht eingeschränkt werden. Dies ist vor allem durch eine günstige Lage auf dem Betriebsgrundstück und die Orientierung der Räume und Lüftungsöffnungen sicherzustellen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Zum Nachweis der Einhaltung der o. g. Forderung ist neben dem bautechnischen Schallschutznachweis normalerweise auch eine Schalltechnische Untersuchung notwendig, die bzgl. der umliegenden Betriebe bzw. Flächen darstellt, dass diese durch die geplante Wohnnutzung nicht eingeschränkt werden.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Luftverunreinigende Emissionen

1. Kamine zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen und Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Kaminöffnungen, die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Wohn- und Bürogebäude im Umkreis von 50 m um den Kamin um 5 m überragen.
2. Eine Ausnahme von Nr. 1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:
Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Nr. 1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden könnte.
Der Zweckverband stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.
Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5 m überragen.
Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerhöhung unter den in Nr. 3 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht. Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerhöhung vorzunehmen.
3. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des 50m-Radius um den Kamin Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Nr. 1 zu erhöhen.

Hinweis:

Im Fall von Nr. 2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.

Zugänglichkeit der Normen

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt. Alle Normen und Richtlinien können in der Geschäftsstelle in der Verwaltung der Stadt Aichach während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

1.7 Geländegestaltung

Geländeangleichungen innerhalb der Gewerbeflächen sind großflächig an die bestehenden Höhen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind zur Terrassierung des Geländes Stützmauern zulässig.

1.8 Stellplätze

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Zweckverbandes in der gültigen Fassung. Als Übergangsregelung bis zum Vorliegen der Stellplatzsatzung, sind die erforderlichen Stellplätze nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30. November 1993 (zuletzt geändert am 08.07.2009) zu ermitteln. Die Übergangsfrist endet am 30.06.2014.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 30 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Arten aus den nachfolgenden Listen zu bepflanzen.

Je angefangene 250 m² der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse einzubringen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Wegeverbindungen innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung bzw. Grabenmulden zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

Innerhalb der Gewerbeflächen können die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 10% der Länge für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Pflanzmaßnahmen entlang der B 300 sind mit dem Staatlichen Bauamt Augsburg abzustimmen.

2.2 Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen mit Möglichkeit zur breitflächigen Versickerung sind als Mulden oder Gräben und als extensiv gepflegter Grünstreifen zu gestalten.

Bei der Errichtung von Betriebszufahrten muss die Weiterleitung des Wassers in den Mulden gewährleistet bleiben.

Es ist mindestens die dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der 1. Wuchsklasse in für den Straßenraum geeigneten Sorten gemäß nachfolgender Liste im Abstand von 20 m zu pflanzen. Für die Errichtung von Betriebszufahrten dürfen Baumstandorte bis maximal 10% der in der Planzeichnung dargestellten Bäume entfallen.

Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Abstand zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.3 Private Grundstücke

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei mit zu rechnen. Die Hälfte dieser Flächen sind als Gehölzflächen zu entwickeln.

Je angefangene 250 m² Grünfläche ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 50 m² nicht unterschreiten.

2.4 Stellplätze und private Zufahrten

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

Zusätzlich sind private Stellplätze mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 8 Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine 8 m² große Fläche um den Stammbereich nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann.

2.5 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 112.620 m² erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche, die Ziele und Maßnahmen sind in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf den Flurstücken 350 TF, 356, 359 und 360 TF insgesamt **11.973 m²** festgesetzt.

Die weiteren Ausgleichsflächen (100.647 m²) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden dem Bebauungsplan über städtebauliche Verträge zugeordnet.

Die weiteren Flächen sind:

Fl-Nr. 203 TF Gmkg. Dasing	9.578 m ²
Fl-Nr. 2119 und 2125 TF Gmkg. Ecknach, Stadt Aichach	1.730 m ²
F-Nr. 216, 218 TF, 219 TF, 220 TF Gmkg. Oberbernbach, Stadt Aichach	24.816 m ²
Fl-Nr. 1506 TF Gmkg. Obermauerbach, Stadt Aichach	2.917 m ²
Fl-Nr. 1363 TF Gmkg. Handzell, Markt Pöttmes	13.265 m ²
Fl-Nr. 44, 46 und 49 TF Gmkg. Wiesenbach, Markt Pöttmes	57.433 m ²

Die externen Flächen umfassen **109.739 m²**.

Insgesamt summieren sich die Flächen auf 121.712 m².

2.6 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.

Im Rahmen des Bauantrages sind die erforderlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Anpflanzungen nachzuweisen

b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei Gehölzpflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch ABGB einzuhalten.

Dies bedeutet einen Pflanzabstand von 4 m bei Gehölzen die eine Endwuchshöhe von mehr als 2 m erreichen und eine Schmälerung des Sonnenlichtes auf den Nachbargrundstücken zu befürchten wäre. Obstgehölze sind davon ausgenommen.

Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, auch in geeigneten Sorten

(2) Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Taxus baccata	Eibe
Obstbäume als Hochstämme	

(3) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

(4) Sträucher

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Beerensträucher	

3 HINWEISE**3.1 Benachbarte B 300**

An den östlich der B300 folgenden Gewerbeflächen sind folgende Auflagen zu beachten: Gewerbeflächen im Umgriff der künftigen Bundesstraße 300 sind tür- und torlos einzufrieden.

Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen und nicht blinken oder in Intervallen erfolgen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch die Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Beleuchtungsstärke muss reduzierbar sein. Intervallschaltungen sind unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sind nicht gestattet.

Das Staatliche Bauamt Augsburg ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen auch die erforderlichen Einrichtungen zum vorbeugenden Brandschutz in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat.

Die Abwasseranlagen der Gemeinde Dasing stellen die Entsorgung mit Schmutzwasser sicher.

Der Anschluss zur Stromversorgung sowie für Telekommunikationseinrichtungen wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Baugrundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

3.3 Entwässerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigen-

schaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern möglich.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i. d. F. v. 11.09.2008 und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern möglich.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies auf Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder
- auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3.4 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem fachlich qualifizierten Planer (z. B. Landschaftsarchitekt) vorzulegen. Im Freiflächengestaltungsplan sind die erforderlichen 20% Grünflächenanteil des Baugrundstückes nachzuweisen sowie die vorgeschriebenen Anpflanzungen mit Art, Pflanzgröße und Umfang darzustellen.

3.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

3.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

3.8 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Unterer Graben 37, 85047 Ingolstadt, Tel. 0841/1638) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch 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. Nimm 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.9 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

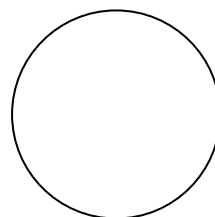
4 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land

Aichach, den

.....
Zweckverbandsvorsitzender Klaus Habermann



VERFAHRENSVERMERKE

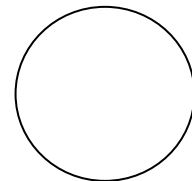
1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde vom "Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land" am 21.04.2015 gefasst und am 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2016 hat in der Zeit vom 31.03.2016 bis 22.04.2016 stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung von 07.06.2016 hat in der Zeit vom 27.06.2016 bis 27.07.2016 stattgefunden.
4. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2016 wurde gem. § 4a BauGB erneut in der Zeit vom 20.01.2017 bis 03.02.2017 öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Zweckverband am gefasst.

Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land

Aichach, den

.....

Zweckverbandsvorsitzender Klaus Habermann



6. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark im Wittelsbacher-Land

Aichach, den

.....

Zweckverbandsvorsitzender Klaus Habermann

