# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 7 – GE 8

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

zu bepflanzende Grünflächen (privat)

Erdwall (Lärmschutz), Autobahn

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Innenkante maßgeblich)

Geltungsbereich Bebauungsplan Bergham-Ost

1677 – Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

690.00 – Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes mit Angabe der Höhe über NN (Höhenstaffelung 1,00 m)

Bestandsgebäude

Baubeschränkungszone

110-kV-Freispannungsleitung (nachrichtliche Übernahme) mit je 25 m beidseitigem Schutzstreifen

20-kV-Versorgungsleitung (Mittelspannungskabel) (nachrichtliche Übernahme) - wird unterirdisch verlegt mit je 10 m beidseitigem Schutzstreifen -

6.00 – Maßangaben in Meter [m]

Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) mit Angabe der Nr.

Abgrenzung zur Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; keine Zulässigkeit südlich der gekennzeichneten Linie

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

A3 – Nummer der Maßnahme zum Ausgleich

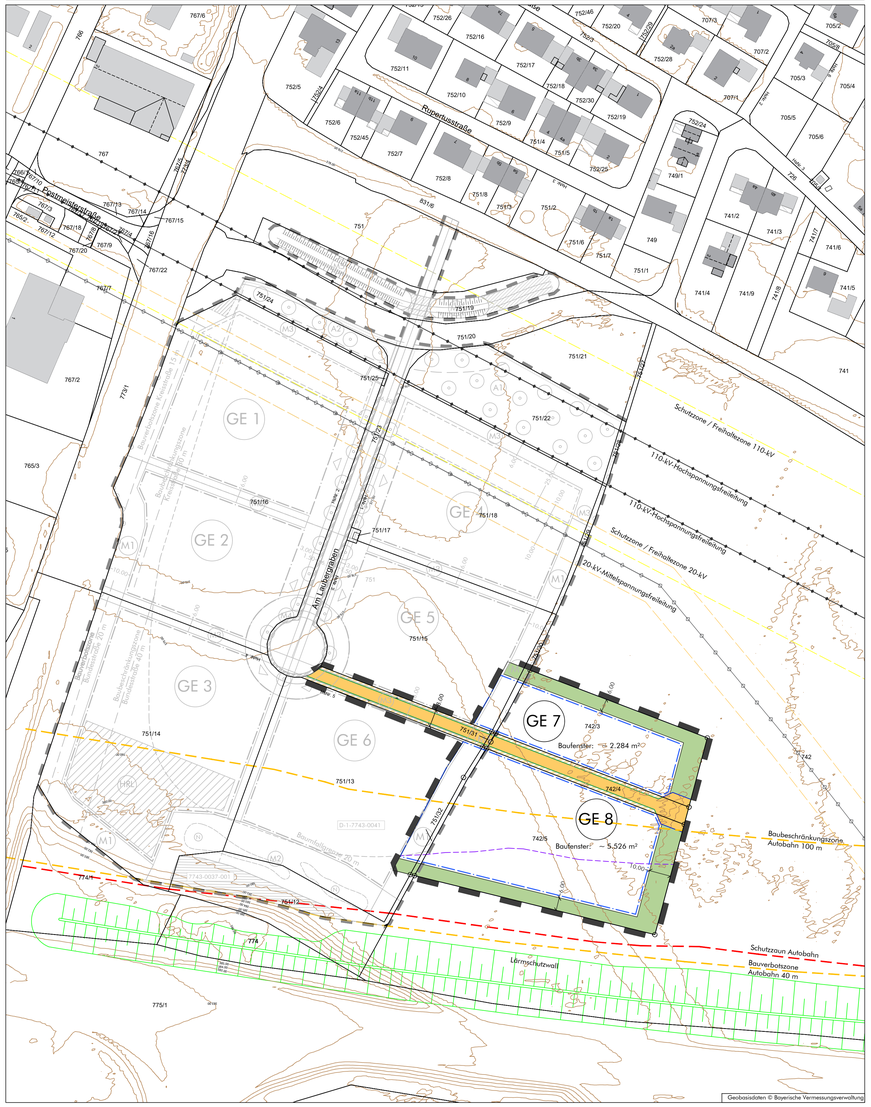
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

artenreiche Extensivwiese (Ausgangszustand: Acker)

artenreiche Extensivwiese (Ausgangszustand: intensiv genutztes Grünland)

gemeldete Ausgleichsfläche im Ökoflächenkataster mit Angabe der Nr.

# BEBAUUNGSPLAN NR. 21a MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG — M 1:1.000




# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO
Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Im gesamten Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten nicht zugelassen:
a) Tankstellen
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
c) Vergnügungsstätten
d) Schank- und Speisewirtschaften
e) kleinflächiger und großflächiger Einzelhandel

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige Grundflächenzahl, Baugrenzen und max. Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werten ergeben, gelten folgende Werte:

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO: 0,8
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO: 1,6
Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen § 20 BauNVO: II

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe
GE 7: max. 10,00 m
GE 8: max. 12,00 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Dabei gilt: $OK_{FFB} = OK_{Straße} + max.\ 30\ cm$

Gestaltung und Proportionen

Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 8 BayBO nicht verunstaltend wirken. Ortsübliche Bauweise und Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind zu berücksichtigen. Gebäude sind als klare, liegende, rechteckige Baukörper zu erbauen, die das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von 6:5 nicht überschreiten.

Dachform und Dachneigung

Für das Gewerbegebiet (GE) werden Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Shed-Dächer mit einer Dachneigung von 5° - 20°, oder Flachdächer (FD) 1° - 5° festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

Firstrichtung

Bei Ausführung von Satteldächern und Pultdächern muss der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen, bei Satteldächern muss der First in Gebäudemitte liegen und beide Dachflächen sind in gleicher Neigung auszuführen (asymmetrische Dachflächen bei Satteldächern sind nicht zulässig). Bei zusammengebauten Gebäuden ist die Firstrichtung an den Maßen der Einzelgebäude auszurichten.

Dachdeckung

Bei allen geneigten Dächern sind als Dacheindeckung nur Dachziegel, Dachpfannen, Blecheindeckungen oder Dachpaneele in ziegelroten, rotbraunen, graubraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Bei Metalldeckungen dürfen nur beschichtete Materialien verwendet werden, deren Oberflächenwasser ohne Einschränkungen versickert werden kann.

Fassaden

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen oder in gebrochenem Weiß zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Solaranlagen

Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Die Höhe der Aufständerung von Solaranlagen wird bei allen Dachformen auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.
Sofern möglich, ist eine kombinierte Anlage von Dachbegrünung und Photovoltaik wünschenswert.
Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. der Anschlussstelle ausgeschlossen ist.

3. Bauweise, Baulinie und Baugrenze (§§22, 23 BauNVO)
GE7: Offene Bauweise
GE8: Abweichende Bauweise

Eine Grundstücksteilung einzelner Parzellen ist möglich.

Die "abweichende Bauweise" wird wie folgt definiert: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch darf die Länge von Gewerbebauten maximal 60 m betragen. Es wird empfohlen, durch geeignete Vor- und Rücksprünge im Baukörper eine wirksame Untergliederung zu schaffen.

4. Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder zur Tag- noch zur Nachtzeit überschreiten:

| Zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²] | | |
|---|---|---|
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche $S_{EK}$ | $l_{EK,\ Tag}$ | $l_{EK,\ Nacht}$ |
| GE 7: $S_{EK}$ ~ 2.320 m² | 66 | 51 |
| GE 8: $S_{EK}$ ~ 5.625 m² | 64 | 49 |

$S_{EK}$: ..... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte inner- und außerhalb des Geltungsbereich mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen
Südlich der dargestellten Linie ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

5. Geländeveränderung im Planungsgebiet
Im gesamten Gewerbegebiet ist eine max. Geländeveränderung (Aufschüttungen und/oder Abgrabungen) bis 1 m zum Ursprungsgelände zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Lagerflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind unzulässig.
Stellplätze und Lagerflächen sind in den Bereichen von Eingrünungsstrukturen unzulässig.

7. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06.2021 sind einzuhalten.

8. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen
Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (gemäß § 9 FStrG).

9. Werbeanlagen
Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung in zurückhaltender Farbgebung zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 3 m ab Geländeoberkante und einer Ansichtsfläche von 4 m² ist zulässig. Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.
Bei beleuchteten Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sowei Werbeanlagen mit grellen Farben, Wechsel-, Lauf- und Blinklicht, Videowände und ähnliches sind grundsätzlich verboten.

10. Einfriedungen
Zäune dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
Als Einfriedungen sind zulässig: Metallgitterzäune, Maschendraht, senkrechte Holzlattenzäune oder Hecken. Die Verwendung von Sichtschutz- und Plastikstreifen ist unzulässig (Zaunanlagen sind offen anzulegen).
Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante einhalten. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind mindestens 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und mit bodenständigen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
Die Einfriedung entlang der Autobahntrasse sind für- und torlos auszubilden.

11. Zufahrt zum Gewerbegebiet / Erschließung der Vorhabensfläche
Die Erschließung der Gewerbegebietserweiterung erfolgt über die neu geplante Stichstraße.

12. Abwasserbeseitigung
Das Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG).

13. Niederschlagswasserbehandlung
Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung, z.B. über Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

14. Reduzierung der Lichtemissionen
Verbindlicher Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln, wie LED-Lampen oder Natriumdampflampen "Warmweiß" mit max. 2.700 K zur Reduktion der Anlockwirkung
Verzicht auf flächige Fassadenbeleuchtung
Minimierung technisch unnötiger Beleuchtungseinrichtungen. Bei betriebsbedingt notwendigen Beleuchtungsanlagen (z.B. Wegweiser oder Hinweisschildern) ist die Beleuchtung gezielt auf den benötigten Bereich zu beschränken. Eine durch Blenden geschlossene Beleuchtung ist grundsätzlich vorzuziehen.
Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlendem Beleuchtungsbereich.
Einsatz von Beleuchtungseinrichtungen mit Hauptstrahlwinkeln von unter 70°.
Einsatz von Gehäuse- und Beleuchtungseinrichtungen mit möglichst engem Abstrahlwinkel, besonders wenn die Beleuchtungsanlage weit über dem Boden liegt (bspw. bei Masten). Eine durch Blenden gerichtete Beleuchtung vom Rand in das Betriebsgelände hinein ist vorzuziehen. Eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölze ist unzulässig.
Sofern möglich, ist auf Blinklichter zu verzichten, ansonsten ist die Beleuchtung auf ein technisch notwendiges Minimum zu reduzieren.
Die Straßenbeleuchtung (in Verbindung mir der Bayernwerk Netz GmbH) ist so zu planen, dass eine Blendwirkung auf die Autobahn A94 und die Anschlussstelle ausgeschlossen wird. Dies gilt auch für private Grundstücks- und Außenbeleuchtungen.

15. Grünordnerische Festsetzungen

15.1 Allgemeines
Die privaten Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Punkt 15.8).

Pflanzflächen nach Planzeichen bzw. textlicher Festsetzung, bei Hecken 10-20 % Heisterantail. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m².

15.2 Pflanzbindung und Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

15.3 Pflegemaßnahmen
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15.4 Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens
Abgetragener Oberboden ist vor Ort in Mieten fachgerecht (DIN 19731:2023-10 & DIN 18915:2018-06) zu lagern oder abzutransportieren. Dazu gehören die ausreichende Abtrocknung des Bodens, die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, die maximale Höhe von 2 m bei Ober- bzw. 4 m bei Unterbodendepots sowie eine sofortige Begrünung, sofern keine direkte Verwertung durchgeführt wird.
Nach Möglichkeit ist der abgetragene Oberboden im Geltungsbereich wieder einzubringen (z.B. auf Pflanzflächen).

15.5 Bodenverdichtung
Die Verdichtung des Bodens während der Bauarbeiten (Befahren mit schwerem Gerät) ist auf ein nötiges Mindestmaß zu reduzieren. Bei Verdichtung im Bereich der herzustellenden Grünflächen ist der Boden vor Umsetzung der Maßnahmen zu lockern.

15.6 Grünordnerische Maßnahmen

Anlage einer naturnahen Baum-Strauch-Hecke an der östlichen und südlichen Grenze
Am östlichen Rand ist auf einer Länge von ca. 90 m eine 10,00 m breite, freiwachsende, 5-reihige Baum-Strauch-Hecke, am südlichen Rand ist auf einer Länge von ca. 95 m eine 6,00 m breite, freiwachsende 3-reihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Dabei muss der Anteil der Bäume 20 % betragen. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten (Pflanzenauswahl siehe Punkt 15.8).
Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonem standortgemäßem Saatgut (Herkunftsregion 16) anzusäen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.
Die Hecke ist regelmäßig abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dies erfolgt mittels Unterteilung in Abschnitte à 25 m. Nach 10 Jahren werden zwei nicht aneinandergrenzende Teilabschnitte auf den Stock gesetzt. Nach weiteren 5 Jahren werden die anderen beiden Teilabschnitte auf den Stock gesetzt usw. Der erste Schnitt darf frühestens 10 Jahre nach Anpflanzung der Hecke erfolgen. Alle weiteren Maßnahmen im 5-Jahres-Turnus. Punktuell sollen Gehölze vom Schnitt ausgenommen werden, um diese zu Bäumen zu entwickeln.
Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (nicht zwischen 01.03. und 30.09.).

Anlage einer naturnahen, niedrigwüchsigen Strauchhecke am der nördlichen Grenze
Am nördlichen Rand ist auf einer Länge von ca. 95 m eine 6,00 m breite naturnahen, niedrigwüchsigen (1,50 - 2,50 m) Strauchhecke zu pflanzen. Bei der Auswahl der Arten ist auf die Verwendung autochthoner Gehölze zu achten (Pflanzenauswahl siehe Punkt 15.8). Die restlichen Grünflächen sind als Magerwiese mit autochthonen standortgemäßem Saatgut anzusäen. Der Pflanzabstandbeträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mindestens 3 Stück einer Art in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen.
Die Hecke ist regelmäßig abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Dies erfolgt mittels Unterteilung in Abschnitte à 25 m. Nach 10 Jahren werden zwei nicht aneinandergrenzende Teilabschnitte auf den Stock gesetzt. Nach weiteren 5 Jahren werden die anderen beiden Teilabschnitte auf den Stock gesetzt usw. Der erste Schnitt darf frühestens 10 Jahre nach Anpflanzung der Hecke erfolgen. Alle weiteren Maßnahmen im 5-Jahres-Turnus. Punktuell sollen Gehölze vom Schnitt ausgenommen werden, um diese zu Bäumen zu entwickeln.
Der Schnitt hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (nicht zwischen 01.03. und 30.09.).

Pflanzung von Einzelbäumen
Um eine zusätzliche Durchgrünung der Gewerbeflächen sicherzustellen, ist pro angefangene 500 m² Grundstücksgröße ein heimischer Laubbaum (als Hochstamm) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Größflächige Stellplatzreihen sind mit Hilfe von Baumpflanzungen zu durchgrünen.

15.7 Pflanzqualitäten

| | | |
|---|---|---|
| Obstbäume | | mind. Halbstamm, 3xv., StU 14-16 cm (Streuobstwiese)<br>mind. Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm (Einzelpflanzungen) |
| Bäume | | mind. Hochstamm. 3xv., StU 18-20 cm |
| Bei Hecken: | Bäume | v. Heister 2xv., 150-200 cm |
| | Sträucher | v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm |

15.8 Pflanzliste

Straßenbegleitpflanzung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Juglans regia | Walnuss |
| Hochstamm Obstbäume | alle Sorten (auf die Verwendung regionaltypischer und robuster Sorten ist Wert zu legen) |

Baum- und Strauchhecken

| Bäume: | | Sträucher: | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Corylus avellana | Haselnuss |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Prunus spinosa | Schlehe |
| Fraxinus excelsior | Esche | Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Sal-Weide | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix alba | Silber-Weide | Rhamnus fragula | Faulbaum |
| Salix fragilis | Bruch-Weide | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche | | |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | | |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | |
| Tilia cordata | Winter-Linde | | |
| Juglans regia | Walnuss | | |
| Obstbaum (Halb- und Hochstämme) | | | |

15.9 Unzulässige Pflanzarten
Landschaftsfremde Pflanzarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen und -fichten, Zypressen, Thujen usw. sowie Trauer- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden.

15.10 Stellplätze und Verkehrsflächen
Die versiegelten und befestigten Erschließungsflächen sind auf eine Mindestmaß zu reduzieren. Stellplätze sind mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasenstein, Pflasterrasen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.

15.11 Umweltbaubegleitung
Im Rahmen der Bauausführung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

15.12 Ausgleichsflächen
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 22, Gemarkung Schützing, erbracht.

Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese durch Aushagerung des Ackers
In der ersten Vegetationsperiode nach Errichtung der Anlage ist auf der Fläche eine stickstoffzehrende Frucht (z.B. Sonnenblumen, Hafer oder Wintergetreide) ohne Düngeeinsatz anzubauen. Der Aufwuchs ist abzufahren. Im zweiten Jahr ist die Fläche vor Neuansaat umzubrechen und vorzugsweise mit örtlichen (<20 km) Naturgemischen (Mahdgut, Heudrusch) einzusäen. Alternativ, besser zusätzlich zur Unterstützung der Mähgutübertragung, ist gebietseigenes Saatgut (Herkunftsregion 16, Grundmischung) einzusäen. Die Wahl der Spenderfläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 5 Jahren 3-mal jährlich zu mähen (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Pflege von einer dreischürigen auf eine zweischürige Mahd reduziert werden).

Entwicklungs einer artenreichen Extensivwiese durch Aushagerung des intensiv genutzten Grünlands
Die Wiesenfläche ist zur Aushagerung in den ersten 3 Jahren 3-mal jährlich zu mähen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Pflege von einer dreischürigen auf eine zweischürige Mahd reduziert werden). Anschließendes Fräsen oder Pflügen der Fläche zum Aufbrechen der Grasnarbe und "impfen" der Wiese mit Mahdgutübertragung zur Anreicherung.

Pflegemaßnahmen der Wiesen
Die Wiesenflächen sind nach der Aushagerung 2-mal jährlich zu mähen. Dabei sind im Mahd-Turnus jeweils 10 % - 50 % der Flächen zu belassen. Die erste Mahd hat im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. und die zweite Mahd vom 01.09 bis 15.09. zu erfolgen. Mahd mit Balkenmäher, Schnitthöhe mind. 10 cm, von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen. Auch Streifenmahd möglich. Mahdgut einige Tage liegen lassen und anschließend abtransportieren. Eine Mulchung der Fläche ist unzulässig. Dünge und Pflanzenschutzmittel dürfen auf der gesamten Fläche nicht ausgebracht werden.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Markt Marktl berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.
Der Eigentümer unterwirft sich wegen der eingegangenen Dienstbarkeit und Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen.

15.13 Kiesgärten
Flächendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (sog. Kiesgärten), welche keine Vegetationsschicht besitzen, sind unzulässig.

# III. TEXTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege
Im Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls eine Verdachtsfläche eines Bodendenkmals (D-1-7742-0063): Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Des Weiteren gilt: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes 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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Immissionsschutz
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Weitere Hinweise diesbezüglich sind dem beiliegenden Immissionsschutztechnischen Gutachten (MR-6030-02 / 6030-02_E02 vom 21.10.2026, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut) zu entnehmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können beim Markt Marktl zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der DIN Media GmbH in Berlin zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zum Straßenverkehrslärm
Um dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume wird empfohlen, diese zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel und einer gleichzeitig ausreichenden Luftwechselzahl mit fensterunabhängigen schallgedämmten automatischen Belüftungführungen bzw. Belüftungssystemen auszustatten.

PV-Anlagen/Blendung
Solaranlagen und PV-Anlagen im Gewerbegebiet sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. Anschlussstelle ausgeschlossen ist. Sollten wider Erwarten die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn bzw. Anschlussstelle durch Reflexionen an den Modulen geblendet werden, behält sich die Autobahn GmbH vor, Abhilfemaßnahmen vom Betreiber der Solaranlage bzw. PV-Anlage einzufordern.

3. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

4. Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnittes des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) verwiesen.

5. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen
Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m von Erdkabeln einzuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten zu gewährleisten. Wenn nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern zu treffen. Das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen' der Deutschen Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

6. Freiflächengestaltungspläne
Im Rahmen der Baugenehmigung wird empfohlen, fachlich fundierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Darin sollen Aussagen zur detaillierten Gestaltung des Geländes, der Beläge und Begrünung sowie der Einfriedung und Oberflächenentwässerung getroffen und dargestellt werden.

7. Altlasten
Sollten während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
Die räumliche Verteilung von PFOA (Perfluoroctansäure) im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt. Auch wenn das Planungsgebiet nicht in dem ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiet liegt, ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das BMUV im Februar 2022 nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen auch außerhalb des ermittelten Belastungsgebietes vorliegen können.
Es gilt der "PFAS-Leitfaden" des BMUV (Stand: Februar 2022) und das Bodenmanagementkonzept des Landratsamtes Altötting.

# III. TEXTLICHE HINWEISE

8. Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen
Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen sind, wo es aus betrieblichen Gründen möglich ist, mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflastersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) Belägen herzustellen.

9. Brandschutz
Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Zufahrts- und Aufstellungsflächen sind nach den 'Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr' herzustellen. Die Feuerwehrzufahrt ist nach DIN 4066:2025-02 zu kennzeichnen.

10. Hinweise zur Regenwassernutzung
Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit zur z.B. Grünflächenbewässerung und WC-Spülung genutzt werden. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

11. Baumpflanzungen nach DIN
Baumstandorte sind DIN gerecht herzustellen. Der Wurzelbereich soll befestigten Flächen ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMÜ, Siebliniie B, mit mindestens 12 m³ (bzw. je nach Pflanzauswahl) durchwurzelbarem Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Das unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 ist zu beachten.

12. Versorgungsleitungen
Es befinden sich Versorgungsleitungen im und Nahe des Geltungsbereichs. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten (siehe III./3. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen). Der Schutzz