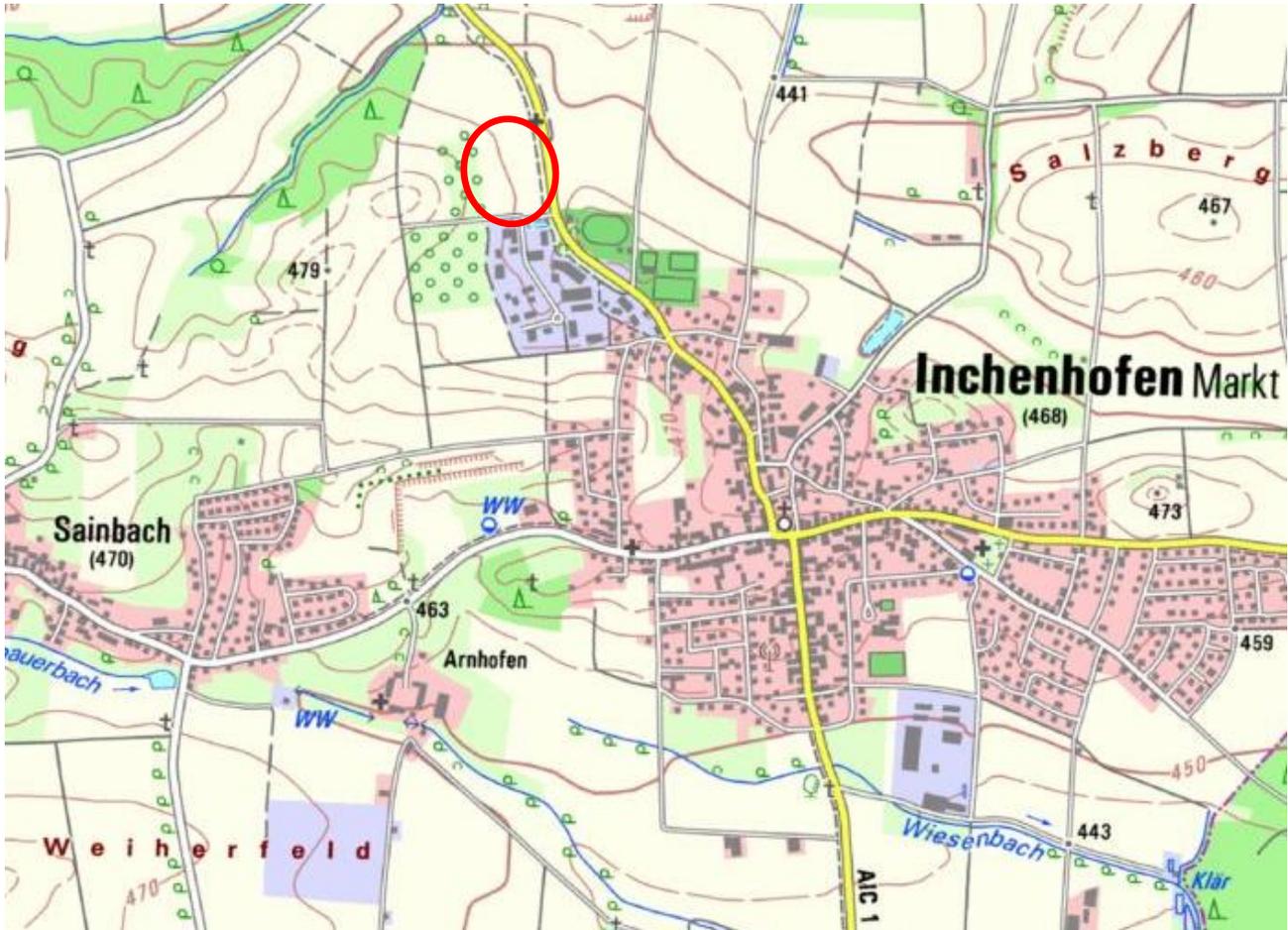


BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „GEWERBEGEBIET INCHENHOFEN NORD - ERWEITERUNG“

FL.-NR. 252, 253, 254/1 TF UND 255 TF, GMKG. INCHENHOFEN



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 21.03.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

17.05.2024

Markt Inchenhofen, den

lt. Siegel

gez. Toni Schoder

.....
Anton Schoder, 1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNGSTEXT

Der Markt Inchenhofen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) folgenden

Bebauungsplan Nr. 20 "Gewerbegebiet Inchenhofen Nord - Erweiterung"

für die Fl.-Nrn. 252, 253, 254/1 TF und 255 TF, Gmkg. Inchenhofen

als Satzung.



1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von

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

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.03.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind in den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind in den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Planungsbereichen:

- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden in den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Planungsbereichen nicht zugelassen:

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



2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,8. (s. GE Bestand)

2.3 Höhen der Gebäude

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Bei Flachdächern beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen 1 m weniger als die angegebenen Firsthöhen.

Bei Pultdächern muss die höhere Wand bergseitig stehen.

Die zulässigen Höhen dürfen in begründeten Fällen durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden (z. B. durch Treppenhäuser, Aufzüge, Lüftungsschächte um max. 3,0 m; durch Kamine um max. 5,0 m). (s. GE Bestand)

2.4 Bauweise, Grenzabstände

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

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

2.5 Bauliche Gestaltung

Außenwände und Dacheindeckung

Außenwände und Dacheindeckung sind in Struktur und Farbe so zu gestalten, dass sie sich in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt vor allem in den Randbereichen.

Die Oberflächen dürfen keinesfalls glänzen, grell oder auffallend wirken; dabei sind gedeckte Gelb-, Grün-, Braun- oder Grautöne zu bevorzugen. (s. GE Bestand)

Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des Gebäudefirstes errichtet werden. Sie dürfen nicht in die freie Landschaft wirken. (s. GE Bestand)

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung



vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der der Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, der Flächen für die Niederschlagsrückhaltung oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

2.6 Einfriedungen

Allgemein zulässig sind:

- Einfriedungen aus blickdurchlässigem Material wie Maschendrahtzäune, Gitter und Holzlattenzäune bis 2,0 m Höhe in Bezug zum künftigen Gelände inkl. Zaunsockel bis 30 cm Höhe in Bezug zum künftigen Gelände

Ausnahmsweise können zugelassen werden, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird:

- Holzwände oder Mauern bis 2,0 m Höhe in Bezug zum künftigen Gelände

Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt. (s. GE Bestand)

2.7 Öffentliche Verkehrsfläche

Die zur Erschließung der Gewerbeflächen beanspruchte Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Straßenbeleuchtungen sind insektenfreundlich auszuführen. Ggf. sind Bewegungsmelder einzusetzen.

2.8 Grundstückszufahrten

Zufahrten sind nur von der Straße A her zulässig. (s. GE Bestand)

2.9 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur außerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind keine Stützmauern zulässig.

Die Geländegestaltung ist in landschaftsangepasster Form herzustellen.



2.10 Immissionsschutz

Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m ²]	Tag (LEK,tags)	Nacht (LEK,nachts)
GE1	9.978	67	52
GE2	6.247	66	51

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor $k_{LEK,i}$ durch $LEK_{k,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

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

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. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag und im Genehmigungsverfahren ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gewerbegebiet Inchenhofen Nord – Erweiterung“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Inchenhofen, Zisterzienserplatz 2, 86570 Inchenhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

Luftreinhaltung

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 Gebäude im Umkreis entsprechend VDI 3781 Blatt 4 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 Markt Inchenhofen stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.
 - Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude entsprechend VDI 3781 Blatt 4 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 50 m-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.

Für lösemittelemittierende Betriebe wird das Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Hierzu ist ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig.

2.11 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Inchenhofen in der gültigen Fassung.

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Pflaster).

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

2.12 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. der Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Falls entlang der Straße Grünstreifen entstehen, können diese ggf. für die Niederschlagswasserversickerung verwendet werden. Das von der Planstraße A anfallende gering oder mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen so weit wie möglich zu versickern. Ansonsten wird das Nie-



derschlagswasser über den Regenwasserkanal zum geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) abgeleitet.

Im Westen, Süden, Osten und Nordosten des Geltungsbereiches werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

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

Abfließendes Oberflächenwasser aus den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen darf durch Mulden/Wall-Ausformungen zurückgehalten und schadlos abgeleitet werden. Eine Verstärkung der Wallausformung bis zu 1 m Höhe mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtkörbe mit Schotter oder Erdfüllung) zur Schonung der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist möglich. Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die herzustellenden Abflussgräben und Rückhaltebecken sind naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen auszubilden.

Folgende Grundsätze der naturnahen Gestaltung des Rückhaltebeckens sind zu beachten:

- Unterschiedliche Böschungsneigungen mit flachen Ufern (Neigung $\leq 1:3$)
- Strukturreiche geschwungene Uferlinien mit Buchten sowie sonnige und halbschattige Uferabschnitte
- Variierende Sohliefen mit Mulden, in denen auch länger das Wasser steht, für Amphibien
- Vegetationsfreie sandige Bereiche für Spezialisten wie die Kreuzkröte
- Böschungsansaat mit standortangepasster, artenreicher Saatgutmischung regionaler Herkunft
- Pflegekonzept

Die nicht für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (je ein Baum der 1. Wuchsklasse oder zwei Heister) sind zu pflanzen, die Lage kann angepasst werden.

Hinweis.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Gestaltung der Flächen mit einem Freiflächengestaltungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

2.13 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Gehölzstrukturen im Westen des Geltungsbereiches sind zu erhalten und bei Ausfall mit Arten nachfolgender Liste zu ersetzen. Notwendige Pflegemaßnahmen dürfen durchgeführt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

2.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Mindestens 50 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Arten aus den nachfolgenden Listen zu bepflanzen.



Je angefangene 100 m² der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. Wuchsklasse oder zwei Heister einzubringen.

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

Wegeverbindungen innerhalb dieser Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Beidseitig des geplanten Regenwasserkanals ist ein 1 m Schutzbereich von tiefwurzeln- den Gehölzen freizuhalten.

Innerhalb der Fläche darf unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

2.15 Verkehrsgrünfläche

Es ist mindestens die dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der 1. Wuchsklasse in für den Straßenraum geeigneten Sorten gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Die restliche Fläche ist als extensiv gepflegter Grünstreifen (bzw. Insel) zu gestalten.

2.16 Private Grundstücke

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dabei mit zu rechnen.

Mindestens die Hälfte der privaten Grünflächen sind als Gehölzflächen zu entwickeln bzw. zu erhalten.

Je angefangene 100 m² Grünfläche ist ein Baum der 1. Wuchsklasse oder sind zwei Heister zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 30 m² nicht unterschreiten.

2.17 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von **22.065 WP** erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche, die Ziele und Maßnahmen sind in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

Die Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 1044, Gmkg. Oberbachern umgesetzt.

2.18 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 – soweit er- hältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets für



gebieteigene Gehölze „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden. Auf öffentlichen Flächen ist – soweit verfügbar – autochthones Saatgut (Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 – Unterbayerische Hügel – und Plattenregion) 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) Bäume im öffentlichen Straßenraum
Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.
- c) 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.
Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.
- d) 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.
- e) 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 16 - 18 cm /
bzw. Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche (in geeigneten Sorten)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme	

(2) Heister

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



Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(3) 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 Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasseranlagen des Marktes Inchenhofen stellen die Entsorgung des Schmutzwassers sicher. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße zum bestehenden, südlichen Abwasserpumpwerk abgeleitet.

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.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nur untergeordnet dezentral versickert werden. Stattdessen sieht der Markt Inchenhofen die zentrale Erfassung und Rückhaltung vor.



Unverschmutztes Niederschlagswasser wird mittels eines innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanals aus den Gewerbegrundstücken aufgenommen und über die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Freispiegel zu dem Regenrückhaltebecken im Nordosten der Gewerbeflächen abgeleitet und dort zwischengespeichert. Die östlichen Grundstücke leiten direkt in die Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Bezüglich der Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA ist zu verweisen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser 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.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

Grundsätzlich ist für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

3.3 Grundwasser

Generell liegt im Gebiet kein hoher Grundwasserspiegel vor. Im Planungsgebiet muss gem. Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 28.04.2021) mit keinem geschlossenen Grundwasserspiegel bis nahe der Geländeoberkante gerechnet werden.



Grundwasser wurde bis in den erkundeten Tiefenbereich (5,0 -5,1 m bzw. 447,96 – 454,17 m NHN) nicht aufgeschlossen. Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist im Bereich des zu erweiternden Gewerbegebiets demnach erst zwischen 438 – 439 m NN zu rechnen. Das bestehende Gelände fällt von ca. 467 m NHN im Westen bis ca. 453 m NHN im Osten.

Allerdings sind zeitweilige Schichtwasserhorizonte bis zur Geländeoberkante vorliegend bei entsprechenden Regenereignissen zu erwarten.

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

Ggf. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Hangschichtwasser 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.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

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

Es wird generell empfohlen, Keller, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so auszubilden, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser, Grund- oder Hangschichtwasser eindringen kann. Die Baugrundstücke sollten entsprechend modelliert und Gebäude so errichtet werden, dass Niederschlagswasser von diesen weg entwässert.

3.4 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Die künftigen Gewerbeflächen liegen an einem nach Osten bzw. Nordosten geneigten Hang. Dadurch besteht die Gefahr, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen und / oder Schneeschmelze in die Gewerbeflächen einwirkt.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Der Markt Inchenhofen sieht hierfür eine Mulden-Wall-Kombination im Westen und Süden des Planungsgebietes vor (s. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser).

3.5 Baugrund

Gem. Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 28.04.2021) sind aufgrund der bestehenden Untergrundsituation je nach den vorgesehenen Baulichkeiten Bodenverbesserungsmaßnahmen, Bodenaustausch oder evtl. auch Tiefgründungen notwendig.

3.6 Bauantrag

In den Bauantragsunterlagen sind die Höhenentwicklung auf den Baugrundstücken und im Übergang zu Nachbargrundstücken bzw. öffentlichen Flächen sowie die erforderlichen Grünflächen und vorgeschriebenen Anpflanzungen nachzuweisen.



3.7 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

3.8 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.

3.9 Denkmalschutz

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die dennoch bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

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. 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.

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 8157-37, Fax 08271 8157-50, E-Mail: Fabian.Gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9, 86551 Aichach, Tel. 08251 92-0.

3.10 Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Freiflächen).

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.



Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

3.11 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

Anhaltspunkte für Altlasten liegen bisher nicht vor.

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt und der anstehende Boden chemisch untersucht. Dabei konnten keine einstufigsrelevante Belastungen nachgewiesen werden.

Bestehen dennoch 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 43, Tel. 08251 92-368 unverzüglich anzuzeigen.

(Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Aushubarbeiten Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.12 Geländemodellierung und Bodenaustausch

Bei der Geländemodellierung bzw. -auffüllung sowie im Rahmen eines Bodenaustauschs bei der Bebauung des Plangebiets sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Untersuchung und Verwertung anfallenden Bodenmaterials sowie die Verwendung externen Bodenmaterials zur Geländemodellierung bzw. -auffüllung. Fragen können an das Landratsamt Aichach-Friedberg unter abfallrecht@lra-aic-fdb.de gerichtet werden.



4 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 21.03.2024 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

17.05.2024

Inchenhofen, den

gez. Toni Schoder

.....
Anton Schoder,
1. Bürgermeister





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 09.03.2021 gefasst und am 15.03.2021 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 18.04.2023 hat in der Zeit vom 30.06.2023 bis 31.07.2023 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 05.12.2023 gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.12.2023 hat in der Zeit vom 22.12.2023 bis 29.01.2024 stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 wurde vom Marktgemeinderat Inchenhofen am 21.03.2024 gefasst.

Inchenhofen, den **17.05.2024**
.....
gez. Toni Schoder
.....

Anton Schoder,
1. Bürgermeister



5. Der Beschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 wurde am **21.05.2024**..... 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.

Inchenhofen, den **22.05.2024**
.....
gez. Toni Schoder
.....

Anton Schoder,
1. Bürgermeister

