

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „GEWERBEGEBIET BAAR-WEST“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-West“

München, 02.09.2014
geändert am 19.05.2015
geändert am 15.09.2015

Planung:

Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt
Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22
81241 München

T.: 089-561602 | F.: 089-561658
mail@vonangerer.de
www.vonangerer.de

Grünordnung:

Max Bauer
Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

T.: 08123 – 23 63 | F.: 08123 – 49 41
info@labauer.de
www.labauer.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung
- Teil D - Umweltbericht
- Teil E - Gutachten:
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Entwässerungskonzept mit Baugrunduntersuchung
 - Altlastendetailuntersuchung
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

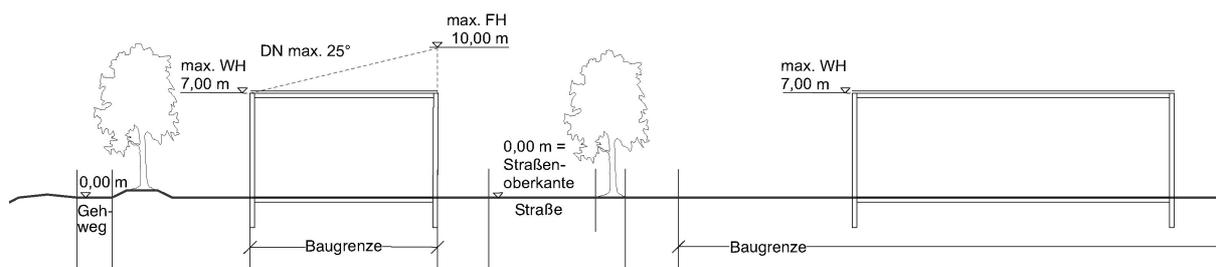
B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- (2) Im Gewerbegebiet sind unzulässig:
 - a) Tankstellen gem. § 8 Abs. (2) Satz 3 und
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. (3) Satz 1.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl sowie für die Wand- und Firsthöhe (gemessen von der Straßenoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First) als Höchstgrenze. Bei Pultdächern gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.
- (2) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.



Schemaschnitt o.M

§ 3 Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

§ 4 Dächer

- (1) Für alle Gebäude sind nur Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° zulässig.
- (2) Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen in Blech in Materialfarbe oder grau wirkende Materialien und extensive Begrünung zulässig.
- (3) Bei Sattel- oder Pultdächern muss der First über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (4) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

§ 5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- (2) Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die Giebel eine Breite von 20 m nicht überschreiten. Größerer Gebäudebreiten sind durch Reihung mehrerer Giebel zu gliedern. Die Teilung der Dachflächen muss auch in der vertikalen Gliederung der Wandflächen z.B. durch Auseinanderrücken, Versatz oder Materialwechsel ablesbar sein.
- (3) Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch vertikale Elemente wie z.B. Pfeiler, Versatz, Materialwechsel, Fassadenvor- und Rücksprünge, Tragwerkselemente, Farbgebung gegliedert werden.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude mit einer max. Höhe von 3,0 m untergebracht werden. Die flächenbezogene Gesamtgröße der Werbeanlage darf 10 % der Wandfläche der betroffenen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (2) Freistehende Werbeanlagen oder Fahnen mit einer max. Höhe von 5,00 m über Straßenoberkante können nur ausnahmsweise zugelassen werden und sind nur bis zu einer Fläche von max. 8 qm zulässig.
- (3) Als Werbeanlagen unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet

wird (Blinkreklame). Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung, Transformatoren

Müllbehälter sowie Trafostationen müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder bei freier Aufstellung mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind als Metallzäune in der Materialfarbe grau verzinkt zulässig.
- (2) Zum Straßenraum ist die Zaunlinie mindestens 1 m von der Grenze zurückgesetzt zu führen.
- (3) Höhe des Zauns: max. 1,50 m
- (4) Sockel: unzulässig
Mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere.

§ 10 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 11 Grünordnung

- (1) Die Ansaatbereiche auf den öffentlichen Grünflächen sind maximal 3x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- (2) Die Ansaatbereiche auf dem Lärmschutzwall sind extensiv zu pflegen (Mahd maximal 2x jährlich nach dem 15.07. mit Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).
- (3) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der unter § 11 (8) genannten heimischen, standortgerechten Arten, Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18-20 zu pflanzen.
- (4) Die als Private Grünfläche festgesetzten Bereiche sind zu mind. 50 % mit Gruppen aus Sträuchern der unter § 11 (8) genannten Arten zu bepflanzen. Dabei sind 80 % heimische Arten zu verwenden.

Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Nebengebäuden oder Stellplätzen unzulässig. Entlang der Erschließungsstraße darf der Grünstreifen für Zufahrten oder andere zwingende betriebliche Erfordernisse unterbrochen werden.

Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beiderseits ein je 2,5 m breiter privater Pflanzstreifen festgesetzt. In Absprache mit den benachbarten Grundstückseigentümern sind diese als einheitliche und zusammenhängende Pflanzflächen mit Gehölzen der unter § 11 (8) genannten Arten dicht zu bepflanzen.

- (5) Die unbebauten, nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen anzusäen. Für die Bepflanzung können hier auch Ziersträucher verwendet werden, die nicht unter § 11 (8) aufgeführt sind. Die Pflanzung von Fichten, Lebensbaum und fremdländischen Nadelgehölzen ist jedoch unzulässig.
- (6) Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- (7) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.
- (8) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, StU 18-20</u>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, StU 16-18</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Es sind mindestens 40 % Bäume 1. Wuchsordnung zu pflanzen.

<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzliche Arten - ausschließlich für die Bepflanzung der privaten Grünflächen zulässig:

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>	<u>Pflanzqualität: H, 3xv, mind. StU 16-18</u>
Acer in Arten und Sorten	Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus in Arten u. Sorten	Zier-Kirsche

Pyrus calleryana	Chinesische Birne
<u>Sträucher</u>	<u>Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150</u>
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleja davidii	Sommerflieder
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Rosen in Arten und Sorten	
Spiraea arguta	Schnee-Spiere
Weigela florida	Weigelie

§ 12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen

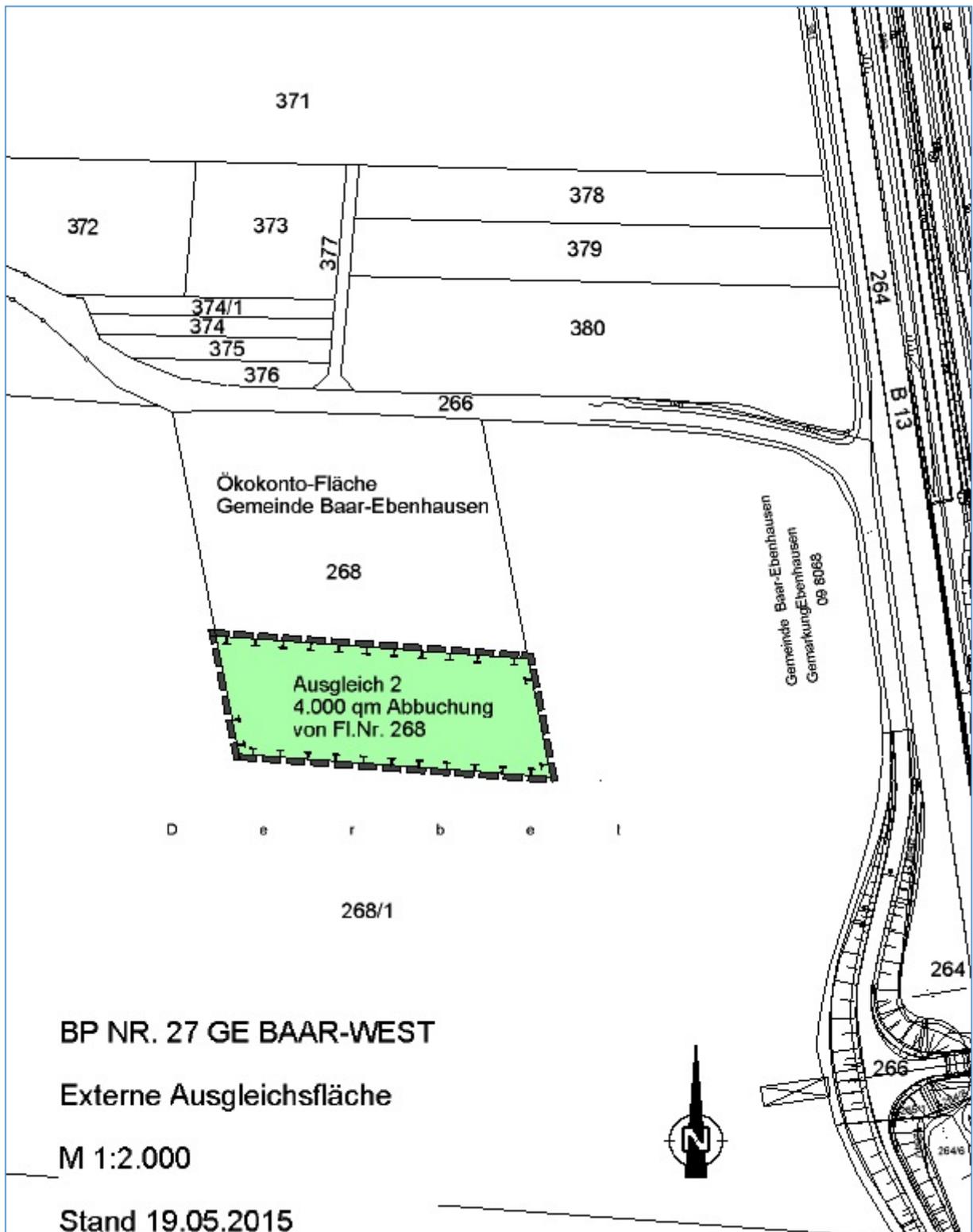
- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:
- A1 = 2.430 qm der Fl.Nr. 214/T Gmkg. Ebenhausen
 - A1verlegt = 4.000 qm der Fl.Nr. 214/T Gmkg. Ebenhausen
 - A2verlegt = 1.200 qm der Fl.Nr. 214/T Gmkg. Ebenhausen.

- (2) Die unter (1) aufgeführten Ausgleichsflächen sind **vor** Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen gemäß Planzeichnung ökologisch aufzuwerten.

Zusätzlich sind in Abstimmung mit der UNB auf den Ausgleichsflächen bis Ende März Kleinstrukturen wie z.B. Stein- und Sandschüttungen oder Totholz als Sonnplätze, Versteck- und Eiablagemöglichkeit sowie als Winterquartier anzulegen.

Die Magerrasenflächen sind 2x jährlich im Juli und September zu mähen. Das Mahd-gut ist abzufahren. Auf den Rohbodenflächen ist jährlich eine Neophytenbeseitigung durchzuführen; aufkommende Pioniergehölze sind ca. alle 3 Jahre zu entfernen.

- (3) Die erforderlichen Bodenarbeiten, v.a. die Beseitigung der vorhandenen, noch intak-ten Gleisschotter innerhalb der Bauparzellen sind im April oder zwischen Ende Au-gust bis Mitte September (außerhalb der Winterruhe- bzw. Fortpflanzungszeit der Zauneidechse) durchzuführen (CEF-Maßnahme).
- (4) Die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen darf nur außerhalb der Brutzeiten der Heckenbrüter von Ende September bis Ende Februar erfolgen und ist auf das für die Baumaßnahmen unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (CEF-Maßnahme).
- (5) Für die Herstellung der Ausgleichsflächen sowie für ein laufendes Monitoring zur Überprüfung der CEF-Maßnahmen während der Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB eine ökologische Bauleitung durchzuführen.
- (6) Außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 4.000 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 268 Gmkg. Ebenhausen als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.
- (7) Lageplan Ausgleichsfläche Ökokonto



§ 13 Beläge

- (1) Öffentliche und private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.
- (2) Öffentliche Fuß- und Radwege abseits von Straßen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

§ 14 Niederschlagswasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur bedingt möglich, so dass unverschmutztes Niederschlagswasser über die bestehende Kanalisation im Mischsystem ohne Rückhalte- bzw. Drosseleinrichtungen zu entwässern ist.

§ 15 Immissionsschutz

- (1) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- (2) Nur für die GE-Fläche innerhalb der Fl. Nr. 500/3 gelten folgende Emissions- und Zusatzkontingente:

Tabelle 1: Emissionskontingent „Fl. Nr. 500/3“

Name	Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF 1a	ca. 452,8 m ²	59 dB(A)	44 dB(A)
TF 1b	ca. 895,3 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)

Tabelle 2: Zusatzkontingente „Fl. Nr. 500/3“ in dB(A) Tag/Nacht

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorwinkel über Linien im GK-System (X/Y: BZ 4460535.81 / 5392760.96)
A	Norden	2	4460479.70 5392787.72 4460535.81 5392760.96 4460558.90 5392788.44

- (3) Nur für die GE-Fläche innerhalb der Fl. Nr. 214/4 gelten folgende Emissionskontingente:

Tabelle 3: Emissionskontingent „Fl. Nr. 214/4“

Name	Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF 2a	ca. 521,0 m ²	45 dB(A)	30 dB(A)
TF 2b	ca. 1.266,6 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)

Für die bestehende gewerbliche Nutzung Fl. Nr. 214/4 gelten die Festsetzungen aus dem Genehmigungsbescheid 30/602 BV I 2009182 vom 22.04.2010 fort.

- (4) Nur für die GE-Fläche innerhalb der Fl. Nr. 495/2 gelten folgende Emissions- und Zusatzkontingente:

Tabelle 4: Emissionskontingent „Fl. Nr. 495/2“

Name	Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF 3a	ca. 1.100,6 m ²	58 dB(A)	43 dB(A)
TF 3b	ca. 3.665,7 m ²	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 3c	ca. 1.519,5 m ²	59 dB(A)	44 dB(A)

Tabelle 5: Zusatzkontingente Fl. Nr. 495/2 in dB(A) Tag/Nacht

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorwinkel über Linien im GK-System (X / Y: BZ 4460535.89 / 5392656.69)
A	Nordnordost	1	4460561.96 / 5392753.78 4460535.89 / 5392656.69 4460564.61 / 5392724.67
B	Nordost	3	4460571.61 / 5392712.93 4460535.89 / 5392656.69 4460564.61 / 5392724.67
C	Osten	5	4460571.61 / 5392712.93 4460535.89 / 5392656.69 4460568.45 / 5392631.49
D	Südosten	3	4460568.45 / 5392631.49 4460535.89 / 5392656.69 4460567.74 / 5392593.84
E	Südsüdost	0	4460567.74 / 5392593.84 4460535.89 / 5392656.69 4460539.68 / 5392575.60
F	Süden	2	4460539.68 / 5392575.60 4460535.89 / 5392656.69 4460531.21 / 5392549.39
G	Südwesten Ehem. Bahnhofsgelände	9	4460531.21 / 5392549.39 4460535.89 / 5392656.69 4460518.49 / 5392547.52

- (5) Nur für die neu geplanten Flächen im GE Baar-West gelten folgende Emissions- und Zusatzkontingente:

Tabelle 6: Emissionskontingent neue geplante GE-Flächen „GE Baar-West“ in dB(A)

Name	Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
TF 4	ca. 1.238,7 m ²	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 5	ca. 1.002,7 m ²	55 dB(A)	40 dB(A)
TF 6	ca. 1.042,4 m ²	56 dB(A)	41 dB(A)
TF 7	ca. 962,1 m ²	57 dB(A)	42 dB(A)
TF 8	ca. 1.478,3 m ²	54 dB(A)	39 dB(A)

Tabelle 7: Zusatzkontingente neu geplante GE-Flächen in dB(A) Tag/Nacht

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent Tag und Nacht	Sektorwinkel über Linien im GK-System (X / Y: BZ 4460478.93 / 5392650.95)
--------	----------	-----------------------------------	--

<i>Sektor</i>	<i>Richtung</i>	<i>Zusatzkontingent Tag und Nacht</i>	<i>Sektorwinkel über Linien im GK-System (X / Y: BZ 4460478.93 / 5392650.95)</i>
<i>A</i>	<i>Nordost - Südost</i>	<i>8</i>	<i>4460560.68 5392767.95 4460478.93 5392650.95 4460572.47 5392602.52</i>
<i>B</i>	<i>Südsüdost</i>	<i>0</i>	<i>4460512.80 5392546.71 4460478.93 5392650.95 4460572.47 5392602.52</i>
<i>C</i>	<i>Südosten Ehem. Bahnhofsgelände</i>	<i>9</i>	<i>4460512.80 5392546.71 4460478.93 5392650.95 4460503.05 5392545.34</i>

Für alle GE-Teilflächen gilt:

- (6) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Teilfläche TF 2 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- (7) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in der Teilfläche TF 1, TF 3, TF 4- TF 8 erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
- (8) Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm/1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK ggf. einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- (9) 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 inkl. Zusatzkontingente ergebenden Immissionskontingente.
- (10) Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- (11) Nutzungen nach § 8, Abs. 3 Punkt 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind unzulässig.
- (12) In den Bereichen in denen in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung 4254.2/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 28.08.2014 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Gewerbegebieten überschritten werden, ist für Räume bzw. Gebäude welche Nutzungen enthalten, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, mit dem Bauantrag der Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.
- (13) Im Norden des Bebauungsplanbereiches ist bei Realisierung der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 28 ein aktiver Schallschutz mit mindestens 4m Höhe nach Anlage 4.4 der schalltechnischen Untersuchung 4254.2/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014 zu errichten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen.

- (14) 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 schalltechnisch Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.

B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich 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.

Freiflächengestaltungspläne

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) im Maßstab M 1:500 einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

Grünordnung

Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

Beläge

In Bezug auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. private Erschließungsflächen wird empfohlen, Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, in wasserdurchlässiger Bauweise, als Kiesflächen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen.

Bodenschutz, Altlasten

Die Gemeinde hat ein Entwässerungskonzept durch die Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH, vom 31.03.201 incl. Bodengutachten vom synlab Umweltinstitut, Ingolstadt, vom 09.03.2015, erstellen lassen. Dies ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich sind gem. Bodengutachten

- auf FINr. 495/2 Untergrundverunreinigungen vorhanden (Fl.Nr. 495/2 der Gem. Baar wird im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternummer 18600535 geführt.),
- auf FINr. 500/2 und 500/3 liegen keine Erkenntnisse vor,
- auf GINr. 214/58 Tfl., 214/6, 214/61, 214/7, 214/0 der Gemarkung Baar und auf FINr. 214/58 um RKS 7 sind belastete Auffüllungen vorhanden.

Bei Abgrabungen z.B. im Zuge von Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Bodenabtragungen sind durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird ein Aushub der Auffüllungen empfohlen. Sämtliche beim Rückbau von Gebäuden und Anlagen anfallenden Abfälle sind zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Für die Auffüllungsbereiche und bei Antreffen von Auffüllungshorizonten auch außerhalb der bisher untersuchten Bereiche wird folgende weitere Vorgehensweise empfohlen:

- Die Erdarbeiten und Aushubarbeiten in Auffüllungsbereichen sind durch einen VSU-Sachverständigen bzw. durch einen Sachverständigen mit Referenzen im Bereich Altlasten bzw. Rückbau von Verdachtsbereichen zu betreuen (=Aushubüberwachung).
- Der Aushub ist zu separieren, haufwerksweise repräsentativ zu beproben und je nach Verwertungsweg einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Die Beprobung der Haufwerke inkl. Entsorgung/Verwertung ist durch ein geeignetes Fachbüro/Institution durchzuführen.
- Sämtliche anfallende Abfälle sind anhand der Abfallart und ihrer abfalltechnischen Einstufung zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Schadstoffhaltige Chargen dürfen grundsätzlich nicht mit unbelastetem oder gering belastetem Material vermischt werden (Vermischungsverbot).
- Abfälle bzw. Stoffe, die wassergefährdende Stoffe beinhalten oder denen wassergefährdende Stoffe anhaften und die durch Niederschlagswasser oder Benässung eluierbar sind, sind grundsätzlich in dichten Containern bzw. auf befestigten Flächen mit Entwässerung ins Schmutzwasserkanalnetz zwischen zu lagern.
- Kontaminiertes Aushubmaterial (\geq den Zuordnungswerten Z2) ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern und zu untersuchen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ist das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Um eine horizontale und vertikale Abgrenzung von ggf. vorhandenen Kontaminationsbereichen zu erreichen bzw. einen Nachweis über die Schadstofffreiheit nach Aushub der aufgefüllten Bereich für die künftigen Grundstücke zu erreichen, sind aus der jeweiligen Grundstückssohle und ggf. aus jeder Flanke Proben aus dem anstehenden Boden zu entnehmen und auf spezifische Parameter zu untersuchen (Sohl- und Flankenbeprobungen). Die Beprobungen empfehlen wir, grundstücksbezogen auf jedem der künftigen Baugrundstücke durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Beweissicherung sind in den Überwachungsbericht aufzunehmen.
- Der Wiedereinbau von bis zu Z1.2-Material ist bevorzugt unter Straßen und Wegen bzw. Gebäude bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen durchzuführen. Belastetes Material darf nur in niedriger belasteten Bereichen wieder eingebaut werden, wenn es –abhängig vom Einbauort- den Vorgaben der LAGA bzw. des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ entspricht. Fremdanteile sind vorher auszusortieren. Der Einbau von belastetem Material in Überschwemmungsgebieten bzw. Wasserschutzgebieten ist nicht möglich.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

- Es ist ein Bericht bzgl. der durchgeführten Aushubüberwachung inkl. Beweissicherung und Verwertung zu erstellen; dieser ist dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.
- Eine Versickerung von gesammeltem anfallendem Niederschlagswasser, also im Bereich von künftigen Versickerungsanlagen, darf nur über unbelastete Bodenzonen stattfinden. Evtl. kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte sind entsprechend den Sickerwerken vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist ggf. durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Für den Bereich um RKS 3 auf der Fl.Nr. 214/58 wurde eine Altlastendetailuntersuchung vom Sachverständigen Dipl.Geol. Gerhard Feik, Hohenkammer, vom 31.07.2015 erstellt und ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- Beim Aushub der vorhandenen Auffüllungen sind abfallrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Mit einer Einstufung des Aushubmaterials zu Z1.1 gem. „Leitfaden Eckpunktepapier“ ist zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Deklarationsuntersuchung nach Aushub ist erforderlich.

Grundwasser

Das Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 BayWG ist zu beachten.

Lärmschutz

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien können beim Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm, an Werktagen während der üblichen Geschäftszeiten oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden oder sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

Deutsche Bahn

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sind dem Kompetenzteam Baurecht der Immobilien, zur Stellungnahme vorzulegen.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandsetzung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Sind durch künftige Nutzungen Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit der DB Netz AG die hierfür nötige Vereinbarung zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetischer Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigenen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.