Gemeinde **Pastetten**
Lkr. Erding

Bebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Harthofen Nord"

Planfertiger Bebauungsplan
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

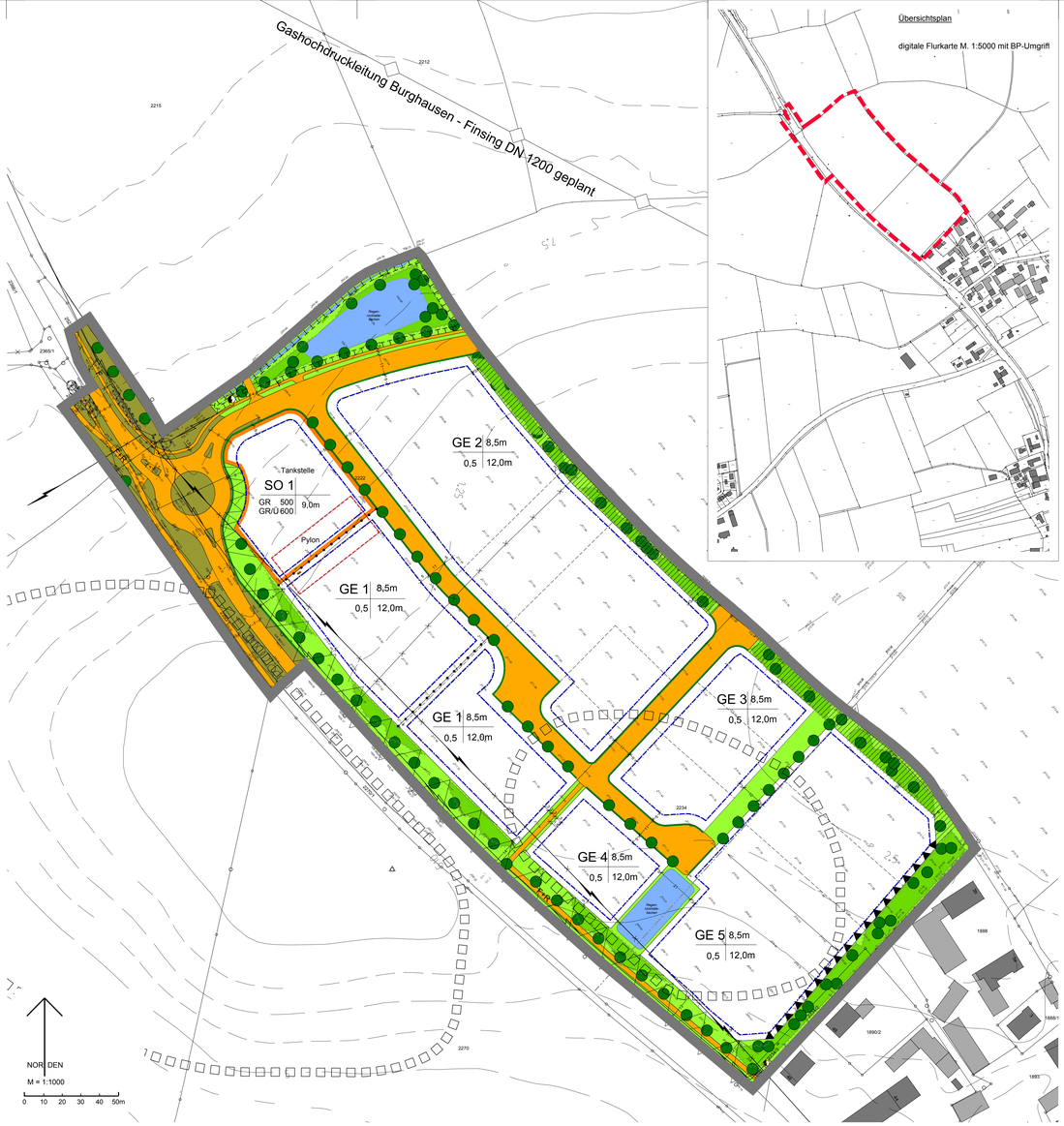
Grünordnung Max Bauer Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3
85457 Wörth

Az.: 610-41/2-24 A Bearb.: Seis/Schaser

Plandatum 11.05.2015 (Entwurf)
28.07.2015

Die Gemeinde Pastetten erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 *Grenze des räumlichen Geltungsbereich:* **Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet „Harthofen Nord" (Fassung vom 25.03.2014) wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Harthofen Nord" vollständig ersetzt.**
Hinweis: Der überwiegende Teil der Festsetzungen entspricht den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fassung vom 25.03.2014). Die Inhalte, die sich nicht ändern, sind in diese 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und zur Klarstellung *kursiv* dargestellt. Diejenigen Inhalte, die Änderungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan darstellen, sind dagegen **fettgedruckt und gelb hinterlegt**.

1.2 *Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen*

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE 1-5** *Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:*

Gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Es ist maximal ein Drittel der ausgeschöpften Geschossfläche für die Wohnnutzung zulässig.

Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Unzulässig ist die Errichtung und der Betrieb von öffentlichen Tankstellen. Betriebstankstellen sind jedoch zulässig.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen die einer Genehmigung nach dem BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV bedürfen.

2.2 **SO 1** *Sondergebiet Tankstelle gemäß § 11 Abs.3 BauNVO*

Zulässig ist eine Tankstelle mit ergänzenden Einrichtungen: Shop mit Bistro, Autowaschanlage, KFZ-Werkstatt. Die zulässige Verkaufsfläche im Shop mit Bistro wird auf max. **250 qm** *begrenzt.*

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 ***0,5*** *Höchstzulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück*

3.2 Durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden.

3.3 8,5m *max. zulässige Wandhöhe / Oberkante Wandabschluss (Attika); z.B. 8,50m*

3.4 12,0m *max. zulässige Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen; z.B. 12,00m*

3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Gradiente Mitte der Straße bis zur Mitte des Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Sockelhöhe darf maximal 0,25 m betragen. Die Sockelhöhe wird gemessen vom Geländeschnitt des vorhandenen Geländes bis zur Oberkante-Erdgeschossrohfußboden. Bei Flachdächern ist die in Ziff. 3.4 zulässige Höhe baulicher Anlagen zulässig, wenn das zusätzliche Geschoss über der Attika allseitig um mind. 3 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückgesetzt wird.

3.6 GR 500 **max. zulässige Grundfläche innerhalb der als SO Tankstelle festgesetzten Flächen in Quadratmetern. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.**

3.7 GR / Ü 600 *max. zulässige Grundfläche für eine Überdachung der Tankstelle innerhalb der als SO Tankstelle festgesetzten Flächen in Quadratmetern.*

3.8 Innerhalb der als SO Tankstelle festgesetzten Flächen wird eine Höhe baulicher Anlagen von **9,00 m** *gemessen zur nächst gelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*

4 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

4.1 *Baugrenze*

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. ortsübliche Dachüberstände, Vordächer, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

4.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt

5 Bauliche Gestaltung

~~**5.1 Hauptfirstrichtung (gestrichen)**~~

5.1 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen) sind allseitig um mind. 2 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 2 m überschreiten.

5.2 Als Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Materialien zugelassen. Blecheindeckung ist nur in beschichteter Ausführung zulässig.

5.3 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Es sind helle, matte Farbtöne zu verwenden.

5.4 Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie in und an Dachflächen sind als Dachaufbauten allgemein zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Hinweisschilder auf den Baugrundstücken sind bis 2 m Höhe und 4 qm Fläche im Einfahrtsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Staatsstraße sind bis auf 1 Hinweisschild auf das Gewerbegebiet „Harthofen-Nord" im Bereich der Zufahrtsstraße mit einer max. Höhe von 7 m und 10qm Fläche, keine Werbeanlagen zulässig.

6.2 Pylon **Fläche für Werbepylon; Innerhalb des markierten Bereiches ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 15 m und maximal 3 Werbeflächen zulässig. Für die Bemessung der Höhe ist die Gradiente in der Mitte der Straße im Bereich des Sondergebietes 1 (SO1) maßgebend. Die einzelnen Werbeflächen dürfen jeweils die Größe 2 m x 2 m bzw. 4 m² nicht überschreiten. Die Gestaltung der Werbeflächen ist mit der Autobahndirektion Südbayern abzustimmen. Die Werbeflächen auf dem Pylon dürfen nur dem Hinweis auf im Gebiet ansässige Betriebe dienen und erst mit Inbetriebnahme der werbenden Betriebe angezeigt werden.**

6.3 Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung oder mit laufender Schrift ist nicht zulässig.

6.4 Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind nicht zulässig.

6.5 Innerhalb der als SO Tankstelle festgesetzten Flächen sind drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen oder Hinweisschilder bis max. 7,00 m Höhe, gemessen zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, und max. 12 qm Fläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Verkehr, Zufahrten, Kfz-Stellplätze

7.1 *öffentliche Straßenverkehrsfläche*

7.2 *Straßenbegleitgrün*

7.3 *Straßenbegrenzungslinie*

7.4 F+R *Fuß-, Rad-, und Feldweg*

7.5 Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.6 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen etc.). Die Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

7.7 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10 m zulässig.

7.8 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße ST 2331 sind unzulässig.

8 Grünordnung

8.1 *Öffentliche Grünfläche / extensive Wiesenfläche*

8.2 *Private Randeingrünung / extensive Wiesenfläche*

8.3 Für Feuerwehrumfahrungen innerhalb der als private Randeingrünung festgesetzten Flächen sind luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteinen, Waben-Rasenpflaster). Die als private Randeingrünung festgesetzten Flächen sind von Einfriedungen frei zu halten.

8.4 *Gehölzbestand, zu erhalten*

8.5 *Gehölzbestand, zu roden*

8.6 *Laubbaum, Neupflanzung, H, 3xv, mB, STU 18-20 cm Die Situierung der Bäume kann aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse von der Planzeichnung abweichen.*

8.7 *Feldgehölz / Feldhecke Neupflanzung, Arten gem. Punkt 8.11 Pflanzqualität: Sträucher u. Heister mind. 2xv, 100-150 cm Pflanzabstand im Raster 1,5 x 1,5 m*

8.8 *naturnahe Gewässergestaltung (Grabenaufweitungen / Uferabflachungen, Rückbau vorhandener Verrohrungen)*

8.9 Regen-rückhalte-becken **Retentionsbereich**

8.10 Je angefangene 400 qm Nettobaufläche sind mind. ein Baum 1. Ordnung und mind. 5 große oder mittelgroße Sträucher zu pflanzen.
Bäume in der Randeingrünung gem. Punkt 8.12 sind darauf anrechenbar.

8.11 Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen sind mindestens 10 qm große Baumscheiben vorzusehen. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn diese aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist. Für die Baumschreiben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substratfläche von mind. 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.

8.12 Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica),

mit Mindestpflanzqualität: Solitär 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Bäume 2. Ordnung:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Robinie (Robinie pseudoacacia 'Pyramidalis')
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Obstgehölze

mit Mindestpflanzqualität: Solitär 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

Sträucher
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Hecken-Rose (Rosa canina)

mit Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, Höhe 100 – 150 cm

~~**8.13 Entlang der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen wird beidseits ein je 2,50 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. In Absprache zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern sind diese als einheitliche und zusammenhängende mindestens 5,00 m breite Pflanzflächen mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen hin zu öffentlichen Erschließungsstraßen ist außerhalb der notwendigen Zufahrten ein 3,0 m breiter Streifen zu bepflanzen, soweit nicht betriebliche Notwendigkeiten entgegenstehen. (gestrichen)**~~

8.13 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen. 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.

8.14 **Fensterlose Fassaden über 6 m Breite sind mit Klettergehölzen zu begrünen.**

8.15 Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Flächenbefestigungen auf das betriebstechnisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8.16 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

8.17 Einfriedungen sind als sockellose Drahtzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen entlang der Randeingrünung (auch private Randeingrünung) dürfen nur auf der dem Gewerbe zugewandten Seite errichtet werden, damit die Randeingrünung zu freien Landschaft offen ist.

8.18 Als CEF-Maßnahme sind in der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplan-Gebietes 12 Lerchenfenster zu je 25 qm anzulegen. Die Flächen sind in einer Breite von 6 m als lückig angesäte Blühstreifen innerhalb und am Rand von Ackerflächen herzustellen. Die Festlegung der Lage sowie die Dauer der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern sowie mit der UNB.

9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen

9.1 *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen*

9.2 *Ansaat mit Mischung für artenreiche Frischwiese*

9.3 *Ansaat mit Mischung für artenreiche Feuchtwiese*

9.4 *Neupflanzung Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) und Alnus incana (Grau-Erle)*
Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18

9.5 Die neu angesäten Wiesenflächen sind extensiv mit max. 2 Mähgängen pro Jahr (nach dem 15.07. und Anfang Oktober) zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

9.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3.300 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 2222, Gmkg. Pastetten als Ausgleichsfläche Nr. 3 für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt. Die ökologische Aufwertung erfolgt gemäß Planzeichnung und Festsetzungen unter Punkt 8.

9.7 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt 4 Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und gemäß Planzeichnungen und Festsetzungen unter Punkt 8 bzw. Punkt 9 ökologisch aufgewertet.
Die externen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

10 Immissionsschutz

10.1 *Maßnahmen zum Immissionsschutz*

10.2 Für die auf den gekennzeichneten Baugrundstücken zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag bzw. Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, der die Einhaltung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Misch-/Dorfgebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nachweist. Ausnahmen davon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.
Wohnnutzungen gem. Festsetzung Ziff. 2.1 zum innerhalb eines 33 m-Radius um die landwirtschaftliche Hofstelle auf Fl.Nr. 1888 unzulässig.

10.3 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen und die Sondergebietsfläche sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bzw. gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

Emissionskontingente LEK

Gewerbegebietsflächen	*Tag 65 dB(A)*	*Nacht 50 dB(A)*
Sondergebietsfläche	*Tag 74 dB(A)*	*Nacht 59 dB(A)*

Für die Sondergebietsfläche gilt in Richtung des südöstlich anschließenden GE 1

Tag 69 dB(A) Nacht 54 dB(A)

Und in Richtung des nordöstlich anschließenden GE 2

Tag 73 dB(A) Nacht 58 dB(A)

(Das entspricht einem Zusatzkontingent von minus 5 dB(A) nach DIN 45691:2006-12 in Richtung Südost und minus 1 dB(A) in Richtung Nordost). Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für die durch die Baugrenzen umgrenzten Baufelder (Kontingentfläche). Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK zu summieren.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 * \log (4\pi s^2/S0)$ mit s0=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12)].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.

10.4 Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

bei Wohnräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen
erf. R'w,res ≥ 45 dB
bei Büroräumen und ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen
erf. R'w,res ≥ 40 dB

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11 Bemaßung

11.1 *Maßzahl in Metern*

Nachrichtliche Übernahme

1 *Bauverbotszone gemäß BayStrWG*

2 *Bodendenkmäler gemäß DSchG*

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	*Wandhöhe*
GRZ oder GR	*Firsthöhe*

2 *bestehende Grundstücksgrenze*

3 *aufzuhebende Grundstücksgrenze*

4 2234 *Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 2234*

5 *abzubauende 20-kV-Leitung*

6 *20 kV-Leitung, Erdverkabelung geplant*

7 *Trafostation geplant*

8 *vorgeschlagene Grundstücksteilung*

9 *vorgeschlagene Aufteilung des Straßenraums*

10 *Höhenlinien*

11 *Höhenaufmaß*

12 *Gashochdruckleitung geplant*

13 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

14 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

15 Gewerbegeräusche
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

16 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Erding zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge wasserdicht auszuführen.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Erding mitzuteilen. Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehende Kosten nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) hat der Bauherr/der Bauherr zu tragen.

17 Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Wegen der Geländeverhältnisse muss die Oberflächenentwässerung geteilt werden. Im Norden ist eine Versickerung eingeschränkt möglich, ein entsprechendes "Kombibecken" (Versickerung und Regenrückhaltebecken) wird in der Ausgleichsfläche 3 untergebracht. Vorgesehen ist, soviel Flächen als möglich an das geplante "Kombi-Becken" im Norden (Ausgleichsfläche 3/ Lohgraben) anzuschließen. Mit den überschlägig ermittelten Flächen wurde eine Bemessung nach DWA A 138 (Versickerung) und DWA A 117 (Regenrückhalt) mit einer Niederschlagshäufigkeit n=0,2 durchgeführt, die Drosselmenge in den Lohgraben gem. DWA M 153 ermittelt sowie die Qualität des zu versickernden Oberflächenwassers ebenfalls nach DWA M 153 bestimmt. Im Süden erfolgt die kontrollierte Einleitung in den Hirschbach. **Hier wurde ebenfalls mit überschlägig ermittelten befestigten Flächen eine Bemessung nach DWA A 117 (Regenrückhalt) bei einer Niederschlagshäufigkeit n=0,2 durchgeführt. Die Drosselmenge in den Hirschbach wurde nach DWA M 153 ermittelt. Zur Rückhaltung / Pufferung wird im Bebauungsplan die Grünfläche zwischen Wendeplatz und der St 2331 vorgesehen.** *Eine Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer ist nur mit entsprechender Behandlung (Merkblatt DWA M 153) und Rückhaltung (DWA Arbeitsblatt A 117) wasserrechtlich genehmigungsfähig.*

18 Die durchgeführten Bohrungen stellen punktförmige Bodenaufschlüsse dar, die nur Angaben über die Bodenbeschaffenheit des Untergrundes an den jeweiligen Untersuchungsstellen geben. Hieraus werden die geologischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Bodenverhältnisse zwischen den Untersuchungsarkten sind daher möglich. Die Erdarbeiten sind deshalb von der Bauleitung zu überwachen und die beim Aushub angetroffenen Böden mit den Angaben des Baugrundgutachtens zu vergleichen.

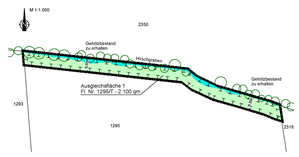
19 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.

20 Anpflanzungen entlang der St 2331 haben im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu erfolgen. Bäume haben einen Abstand von ca. 8,00 m vom Fahrbahnrand der Straße einzuhalten.

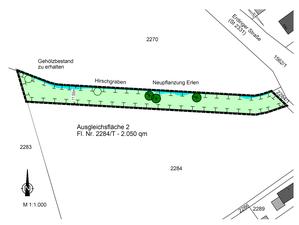
21 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
Für alle Bodeneingriffe für Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren einzuholen. Dabei ist der Oberbodenabtrag durch eine beauftragte Fachkraft zu dokumentieren.

22 Die Löschwasserversorgung und das Hydrantennetz sind nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 sicherzustellen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Technische Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung Februar 2007 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe bis zur Gkl. 3 kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Die Kreisbrandinspektion ist bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen.

Ausgleichsfläche 1- Fl. Nr. 1295/T, Gmkg. Pastetten – 2.100 qm:

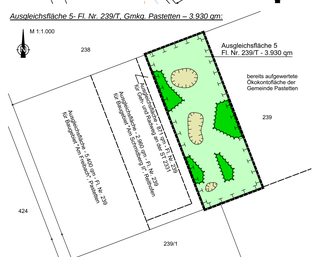


Ausgleichsfläche 2- Fl. Nr. 2284/T, Gmkg. Pastetten – 2.050 qm:



Ausgleichsfläche 4- Fl. Nr. 2584/5+7 T, Gmkg. Pastetten – 4.000 qm:

Ausgleichsfläche 5- Fl. Nr. 239/T, Gmkg. Pastetten – 3.930 qm:



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den .....
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Pastetten, den .....
.....
(Cornelia Vogelfänger, 1. Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Pastetten hat in der Sitzung vom 05.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen und am 12.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2014 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2014) hat in der Zeit vom 22.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2015 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2015) hat in der Zeit vom 22.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2015 bis 13.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2015 bis 06.07.2015 beteiligt.

Die Gemeinde Pastetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pastetten, den .....
(Siegel)

.....
Cornelia Vogelfänger, 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.08.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pastetten, den .....
(Siegel)

.....
Cornelia Vogelfänger, 1. Bürgermeisterin