

VORBEMERKUNG

Zielsetzungen:

Der Markt Pfaffenhausen will den dringenden gesellschaftlichen Erfordernissen auf dem Gebiet des nachhaltigen Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen in besonderer Weise gerecht werden, indem Maßstäbe durch die Umsetzung hoher ökologischer Qualitätsstandards bei der Ausgestaltung des deutschlandweit einmaligen Technologiecampus gesetzt werden. Dies soll mithilfe der Umsetzung folgend genannter Aspekte erreicht werden:

Aus gesamtheitlicher Sicht findet am Standort zukünftig eine Verschneidung von Energieerzeugung und Umwandlung in Wasserstoff sowie dessen Anwendung für die Kernaufgaben Entwickeln, Testen, Prüfen und Standardisieren in verschiedensten innovativen Sparten statt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Etablierung hoher Standards hinsichtlich bauökologischer, baubiologischer und bauästhetischer Gesichtspunkte sowie auf den Belangen des Klimaschutzes. Die Stromversorgung am Standort erfolgt prioritär durch die Nutzung regional produzierter, regenerativer Wind- und Solarenergie. Bezüglich der Wärmeversorgung ist angedacht, die Abwärme des Elektrolyseurs zu nutzen sowie ergänzend auf regionale Biomasse zurückzugreifen, um ein nachhaltiges und in sich geschlossenes Wärmesystem aufzubauen. Hinsichtlich bauökologischer, baubiologischer und bauästhetischer Gesichtspunkte werden hohe Standards etabliert, die gleichermaßen für die öffentlichen Erschließungsanlagen, die Grün- und Ausgleichsflächen sowie die privaten Baufelder gelten. Dabei finden Aspekte wie die des ressourcenschonenden Umgangs durch Flächensparen Anwendung. Eine Versiegelung von Bewegungs- und Lagerflächen mit geschlossener Decke findet beispielsweise nur statt, wenn dies innerbetrieblich erforderlich ist oder im Hinblick auf den Grundwasser- und Bodenschutz als sinnvoll und notwendig erachtet wird. Darüber hinaus wird dem Arten- und Biotopschutz im Sinne einer naturschutzfachlich hochwertigen und zielführenden sowie orts- und zeitnahen Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und schaffen ein Wohlfühlambiente für Mitarbeiter, die dadurch gesunde Arbeitsbedingungen vorfinden. Die Gestaltung der Gebäulichkeiten, die Bauästhetik betreffend, geschehen nach entsprechenden Leitlinien. Dabei garantieren Vorgaben zur Fassaden-, Dachform- und Dachgestaltung ein sich einheitlich ergebendes, landschaftsverträgliches Bild des Sondergebietes Wasserstoffzentrum.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 SONDERGEBIET

0.1.1 Art der Baulichen Nutzung (nach § 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

- SO 1 Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen
- SO 2 Wasserstoffzentrum Pfeffenhausen

0.1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Nutzung von Wasserstoff oder erneuerbarer Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen
- Betrieb von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung und Herstellung von Bau- und Anlagenteilen sowie weiterer Komponenten im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbaren Energien dienen mitsamt aller Nebeneinrichtungen
- Verwaltungs-, Seminar- und Schulungsgebäude sowie sonstige Büro- und Lagerflächen, soweit die Nutzung im Zusammenhang mit der Wasserstofftechnologie oder erneuerbarer Energien steht mitsamt aller Nebeneinrichtungen. Zu den zulässigen Nebeneinrichtungen im obenstehenden Sinn zählen unter anderem Park- und Stellplatzanlagen sowie Einrichtungen zur Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschäftigten oder sich nur zeitweise aufhaltenden Personen.

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Überbaubare Grundfläche (Grundflächenzahl=GRZ)

- SO 1: GRZ 0,8
- SO 2: GRZ 0,6

0.1.2.2 Gesamthöhe (GH)

- SO 1: max. GH: 16,0 m
- SO 2: max. GH: 14,0 m

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Höhe der geplanten Erschließungsstraße zzgl. 0,3 m im Bereich der jeweiligen Parzelle entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Parzelle	Höhe in m ü. NN (unterer Bezugspunkt GH)
1	453,0
2	454,9
3	457,1
4	459,1
5	459,1
6	455,3
7	452,8
8	452,1
9	448,3

10	449,0
11	453,0
12	448,9
13	447,4
14	445,7

0.1.2.3 Dachformen

- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach, Walmdach und Satteldach mit einer Dachneigung von max. 18 Grad
- Flachdach
- Tonnendach

0.1.2.4 Dachdeckung

- Ziegel-, Beton-, Ton- oder Solardachpfannen
- Alu- oder Zinkblechdachdeckung und vorpatiniertes Kupfer, ausschließlich beschichtet
- bei Flachdächern ausschließlich extensive Dachbegrünung mit einem Bodenaufbau von mind. 7 cm zulässig, bei Flachdächern mit einer PV-Anlage kann auf eine extensive Dachbegrünung verzichtet werden

0.1.2.5 Fassadengestaltung

Als Fassadengestaltung sind Solarfassaden, Glasflächen, Metall- und Holzverkleidungen, glatte Putzflächen, glatter Sichtbeton und Mauerwerk oder Betonverkleidungen zugelassen, die Verwendung von Waschbeton ist unzulässig.

Vor Gebäuden mit Fassadenabschnitten mit einer Länge von mehr als 15,00 m ist zur Gliederung eine Fassadenbegrünung, ein schmalkroniger Einzelbaum, eine Verkleidung aus Holz, Keramik oder eine Montage von Elementen zur Gewinnung von solarer Energie jeweils mit einer Breite von mind. 6,00 m vorzusehen.

Bei der Verwendung von Glasflächen als Fassadengestaltung sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen Vogelschlag zu vermeiden.

0.1.2.6 Dach-PV-Anlagen

Auf Sattel- und Pultdächern sind PV-Anlagen vorgeschrieben und parallel zur Dachhaut anzubringen. Die PV-Belegung je Dachfläche hat mindestens 60 % zu betragen. Norddächer sind nicht zwingend mit PV-Anlagen auszustatten

0.1.3 Einfriedungen

0.1.3.1 Höhe der Einfriedung:

max. 3,0 m

0.1.3.2 Material der Einfriedung:

alle Materialien außer Kunststoff; Gabionen sind nicht zulässig

0.1.3.3 Ausführung der Einfriedung:

Die Einfriedung ist dergestalt auszuführen, dass eine Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet ist. Dabei ist ein Bodenabstand von mindestens 12 cm einzuhalten. Alternativ ist ein naturschutzfachlich anerkanntes System (z. B. Röhrensystem), das die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet, zu integrieren.

0.1.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bleiben und dürfen eine max. Größe von 3,00 m² aufweisen. Die zulässige Fassadenwerbung wird auf 20 % der Wandfläche begrenzt.
- Für freistehende Werbeanlagen gilt eine maximale Höhe von 6 m, maximale zulässige Ansichtsfläche von 8 m² (bei beidseitiger Werbeanlage dann 2 x 8 m²).
- Bei Fahnen als Werbeanlagen sind max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge zulässig; die errechnete Gesamtzahl kann auch gruppenartig zusammengefasst werden.
- Eine Sammelwerbeanlage wird an der Zufahrt zum Sondergebiet angebracht.
- Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.
- Unzulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf den Dachflächen.
- Leuchtreklameanlagen sind in jeglicher Form unzulässig.
- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zaunanlagen ist nicht zulässig.

0.1.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

0.2 GRÜNORDNUNG

0.2.1 Baumschutz

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, zu schützen und ggf. nachzupflanzen. Die DIN 18920 ist zu beachten.

0.2.2 Einzelbäume

Hochstamm mind. 3xv, mB, Stammumfang (StU) 14-16

0.2.3 Stellplatzbegrünung

Je 5 Pkw-Stellplätze ist ein Einzelbaum zu pflanzen.

0.2.4 Grünanlagengestaltung

Nicht befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen. Die Anlage von Schotterflächen oder Steinflächen ist nur in untergeordnetem Umfang auf einer Fläche bis maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig.

Insgesamt ist je 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Einzelbaum zu pflanzen. Einzelbäume zum Zwecke der Fassadengliederung werden hierbei nicht angerechnet.

0.2.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Eingrünung und Bepflanzung haben spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrenzen sind in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.

0.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

0.3.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB)

0.3.2 Interne Ausgleichsflächen (Extensivgrünland)

Die Einsaat erfolgt mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 16: „Unterbayrische Hügel- und Plattenregion“) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf der Fläche werden Gehölze gepflanzt.

Pflege der Ausgleichsflächen:

Durchzuführen ist eine 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mahdguts. Folgende Pflegehinweise sind darüber hinaus zu beachten:

- Insekten schonende Mähverfahren mittels Messerbalken (Balkenmäher). Keinesfalls zu verwenden sind Rotationsmäher oder Schlegelmulcher.
- Angepasste Mähzeiten und Mähwege (von innen nach außen). Optimal ist eine Mahd an bedeckten Tagen mit kühleren Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr.
- Abtransport des Mähgutes nicht unmittelbar nach der Mahd, sondern erst an einem darauffolgenden Tag.
- Anwendung eines differenzierten Mähkonzeptes: Belassung von ca. einem Drittel unbearbeiteter Fläche bei jeder Mahd. Mahd in Streifen, nicht in Vollfläche (Stichwort: „Mosaik“).

0.3.3 Gehölzpflanzung

Die Bepflanzung (Gehölze) hat entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu erfolgen. Zulässig sind ausschließlich autochthone Pflanzen (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland).

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3xv, mB, StU 14-16 (Baumreihen, Alleen, etc.)

0.3.4 Artenliste (Gehölze)

Obstbäume, alle Arten

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

0.3.5 Externe Ausgleichsflächen (artenreiches Extensivgrünland)

Die Einsaat erfolgt mit autochthonem Saatgut (Herkunftsregion 16: „Unterbayrische Hügel- und Plattenregion“) spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Pflege der Ausgleichsflächen:

Durchzuführen ist eine 1- bis 2-schürige Mahd (erste Mahd ab 15.6.) mit Abfuhr des Mahdguts. Zur Aushagerung der Flächen kann bei Bedarf in den ersten drei Jahren eine 3-schürige Mahd durchgeführt werden. Folgende Pflegehinweise sind darüber hinaus zu beachten:

- Insekten schonende Mähverfahren mittels Messerbalken (Balkenmäher). Keinesfalls zu verwenden sind Rotationsmäher oder Schlegelmulcher.
- Angepasste Mähzeiten und Mähwege (von innen nach außen). Optimal ist eine Mahd an bedeckten Tagen mit kühleren Temperaturen vor 9 Uhr oder nach 18 Uhr.
- Abtransport des Mähgutes nicht unmittelbar nach der Mahd, sondern erst an einem darauffolgenden Tag.
- Anwendung eines differenzierten Mähkonzeptes: Belassung von ca. einem Drittel unbearbeiteter Fläche bei jeder Mahd. Mahd in Streifen, nicht in Vollfläche (Stichwort: „Mosaik“).

0.4 WASSERWIRTSCHAFT

0.4.1 Niederschlagswasser/Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Regenwasserkanalisation zum nächsten Vorfluter (Spechtentaler Graben) abgeleitet.

Sämtliches, auf den Flächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln (z.B. Rückhaltung mittels Zisterne, Rigole, etc.) und gedrosselt in den Kanal bzw. Entwässerungsgraben abzuleiten. Eine Drosselgröße von 1,5 l/s pro 1000 m² befestigte Fläche ist mindestens einzuhalten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung auf den einzelnen Grundstücken entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung) bzw. eine extensive Dachbegrünung werden grundsätzlich begrüßt. Die Möglichkeit ist im Einzelfall vom jeweiligen Bauwerber zu prüfen und ergänzende Bodengutachten einzuholen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan und die Berechnung bzw. Behandlung nach DWA-M 153 vorzulegen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 in seiner jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser gilt grundsätzlich die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuellen Fassung.

Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

0.4.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

0.4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung anzuschließen.

0.5 IMMISSIONSSCHUTZ

0.5.1 Zulässige Geräuschemissionskontingente

- Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	Parzelle	Emissionsbezugsfläche [m ²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m ²]	
			Tag	Nacht
SO 2	1 – 3; 12 - 14	19.280	67	52
SO 2	4	4.800	65	50
SO 2	5 - 9	27.755	68	53
SO 1	10	15.555	70	55
SO 2	11	8.310	68	53

S_{EK} : überbaubare Grundstücksfläche [m²]

- Für die nachstehend genannten Immissionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort	Gebietseinstufung	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m ²]	
		Tag	Nacht
Dürnwinder Str. 31, Fl.Nr. 1090	MD	4	4
Pointring 14, Fl.Nr. 1154/21	WA	2	2
Flurstraße 20, Fl.Nr. 1083/2	WA	2	2

- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zu bewerten.

TEXTLICHE HINWEISE

A Neophytenbekämpfung

Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist grundsätzlich untersagt. Bei Auftreten von Problemunkräutern können jedoch nach Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen getroffen werden, um die Unkräuter zurückzudrängen. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln kann dann im Einzelfall zugelassen werden.

B Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Alle nötigen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 0909) auszuführen.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist.

Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleitbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

Es kann im Rahmen der Erschließung nur ein Grundschutz gestellt werden. Dieser umfasst 192 m³/h und setzt sich aus 80m³/h der Löschwasserversorgung durch den Zweckverband und einer unterirdischen Rigole im Süden des B-Plangebietes zusammen.

Weitergehende Anforderungen an den Brandschutz sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

C Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand getrennt nach Krume und Oberboden). Aus Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Hinweise zur sachgerechten Verwertung von Bodenmaterial gibt die DIN 19731.

Grundsätzlich ist bei Bauvorhaben auf die Schutzwürdigkeit des Bodens zu achten. Böden, welche die Bodenfunktion nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen, sind nach § 12 Abs. 8 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) in besonderer Weise geschützt. Je leistungsfähiger ein Boden in Bezug auf die Bodenfunktion ist, desto schutzwürdiger ist er. Im Zuge der Planung soll ein Konzept für die Verwertung des Oberbodens erstellt werden.

Der unvermeidbar anfallende Aushub sollte auf geeignete Ackerflächen zum Erhalt oder Verbesserung der dort vorhandenen Bodenfruchtbarkeit verwendet werden.

Bei einer landwirtschaftlichen Verwertung des Oberbodens ist im Vorfeld zu prüfen, ob es einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Diese ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

D Landwirtschaft

Die Nutzung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf während und nach den Baumaßnahmen nicht eingeschränkt sein. Vor Beginn der anfallenden Bau- und Erschließungsarbeiten ist eine Absprache mit den betroffenen Bewirtschaftern zu empfehlen. Es ist zu gewährleisten, dass weder durch Baumaßnahmen noch durch geschaffene Ausgleichsareale Beeinträchtigungen der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke entstehen. Neben der Abstandsregelung für Gehölzpflanzungen ist auch die regelmäßig notwendige Pflege der Randbereiche der Ausgleichsflächen festzulegen. Die Pflege der Hecken und Gehölze, soweit sie an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, muss geregelt sein. Damit sich eine Gehölzpflanzung langfristig frei entfalten kann, empfehlen wir einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten. Beim landschaftspflegerischen Begleitgrün ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Schadenersatzansprüche gegenüber den Bewirtschaftern können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Nutzer bzw. den Bauherren, dem die Nutzung zuzurechnen ist entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Gemeinde wiederherzustellen.

Als Abgrenzung zur südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche sollte ein Grünweg mit mind. 3 m Breite angelegt werden. Damit werden Konflikte hinsichtlich der Vorschriften zur ordnungsgemäßen Pflanzenschutzmittelanwendung vermieden.

Die Straßen und Wege rund um das Planungsgebiet sind wichtige Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken. Diese müssen für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit befahrbar bleiben.

E Bodendenkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

F Insekten-/Säugetierschutz

Außenbeleuchtungen sollen so schonend wie möglich ausgelegt werden. Die umgebenden Bereiche und Gehölze/Bäume sind von Lichtemissionen vollständig freizuhalten, damit die Lebensfunktion von Vögeln, Insekten und Säugetieren und deren Populationen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies bedeutet:

- Lichtfarbe max. 2700K
- Lichtführung auf den Boden
- Lichtpunkthöhe an die Situation angepasst
- Keine nächtlichen Fassadenbeleuchtungen
- Außenbeleuchtungen/Objektschutzbeleuchtungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Betrieb hat unter Einsatz von insekten- und umweltfreundlich eingestellten Bewegungsmeldern zu erfolgen
- Objektschutzbeleuchtungen und etwaige Videoüberwachung sind im Infrarotbereich auszuführen
- Verzicht auf beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeflächen/-schilder bzw. Nichterteilung von Ausnahmen vom Verbot beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen durch den Markt Pfeffenhausen (s. Art. 9 Abs. 2 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes vom 10.12.2019).
- Einschränkung der kommunalen Straßenbeleuchtung zum Zweck der Ausleuchtung von Verkehrsflächen gemäß der zeitlichen Vorgabe des Art. 9 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes vom 10.12.2019

G Stellplatzgestaltung

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Stellplatzbegrünung sind solche Gehölze zulässig, von denen weder Blattlausnektar heruntertropft (Linde) noch schwere Früchte herunterfallen (Obst, Nüsse, Kastanien) können. Der Grad der Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden, um eine effektive Versickerung von Regenwasser bei ausreichender Befestigung der Parkfläche zu ermöglichen.

H Brauchwassernutzung

Der Einbau von Zisternen / Regenwassernutzungsanlagen mit mind. 5 m³ Volumen auf den Grundstücken zur Brauchwasserverwendung wie etwa zur Grundstücksbewässerung und zur Sammlung von Niederschlagswasser wird empfohlen.

I Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert bzw. beschädigt werden.

Damit die unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom unter der Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich wird, ist Folgendes sicherzustellen:

- die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet
- die rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger
- dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Baumaßnahme benötigen eine Vorlaufzeit von 6 Monaten.
- in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

J Elektrische Versorgung

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Bauherren sind darüber zu informieren.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

K Immissionsschutz

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 03.11.2022 (Bericht Nr. 2632-2022 / V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Pfaffenhausen eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-/Sondergebieten zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in der oben stehenden Tabelle genannten Immissionsorte $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Stand 18.10.2022