

Der Markt Dentlein am Forst erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Zinselhof“

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung

Bestandteil des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom [11.05.2026](#)).

Räumlicher Geltungsbereich

[Der Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 4,0 ha.](#)

Dieser beinhaltet zum einen die geplanten und bestehenden Betriebsflächen des Vorhabenträgers mit einer Größe von ca. 3,36 ha mit den Flächen der Flurstücke 2101, 2102, 2103 (teilw.), 2134, 2136 (teilw.) und 2137 der Gemarkung Dentlein am Forst und [zum anderen die angrenzenden Verkehrsflächen sowie die freizuhaltenden Sichtflächen mit einer Größe von 0,64 ha mit den Flächen der Flurstücke 1911, 1912, 1913, 2096, 2097, 2109, 2109/1, 2109/2, 2112 und 2125 der Gemarkung Dentlein a. Forst.](#)

Der externe Ausgleich wird auf der Flurnummer [2190 Gemarkung Dentlein am Forst](#) festgesetzt.

[Für den Eingriff, aufgrund der herzustellenden Sichtflächen, wird der externe Ausgleich auf einer Teilfläche der Flurnummer 1849/1 Gemarkung Dentlein a. Forst festgesetzt.](#)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zinselhof“ tritt mit Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

- Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Abweichend hiervon ist ein Werks- und Direktverkauf an den Endverbraucher des im Plangebiet ansässigen Betriebes als untergeordneter Nebenbetrieb ausnahmsweise zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) bestimmt.

Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 10 Meter über NormalHöhenNull (NHN) nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 480 m ü NHN.

3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

4. BAUGRENZE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist zu beachten.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNUNG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Randeingrünung

Im Osten, Süden und Westen des Gewerbegebietes ist ein mind. 5m breiter Grünstreifen (Böschung) geplant.

Im Westen wird die Pflanzung einer Einzelbaumreihe festgesetzt.

Im Süden und Osten ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen

Für die Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenauswahlliste).

Der Nadelgehölzanteil darf 10 % der auf dem Grundstück gepflanzten Gehölze nicht überschreiten. Nadelhecken sind unzulässig.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

Die im Bereich der südlichen Böschung vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern einzelne Gehölze aufgrund baulicher Maßnahmen nicht erhalten werden können, sind diese gleichwertig innerhalb des Plangebiets zu ersetzen.

Auswahlliste

Bäume (Wuchsklasse I) für „Baumtor“ in der privaten Grünfläche:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (B)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (B)
Fraxinus excelsior	Esche (B)
Quercus robur	Stiel-Eiche (B)
Tilia cordata	Winter-Linde (B)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (B)

Obstbäume für Pflanzungen in der öffentlichen Grünfläche / Ausgleichsfläche:

Verwendung alter, regionaltypischer, standortgerechter Arten; Auswahl in Abstimmung mit dem oder den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf (Ansprechpartner: Herr Schnell, Abt. Pflanzenbau)

Bäume (Wuchsklasse II) für Baumpflanzungen in den privaten Grünflächen:

Acer campestre	Feldahorn (B)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche (V, B)
Salix caprea	Sal-Weide (B)
Sorbus aria	Mehlbeere (V)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeerbaum (V)

Sträucher für Hecken- oder Solitärpflanzungen in den privaten Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche (V, B)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (V, B)
Corylus avellana	Haselnuss (V)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (V)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (V)
Prunus padus	Trauben-Kirsche (B)
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die mit V gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel. Die mit B gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.

Qualitäten und Mindestgrößen:

Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I. Pflanzgröße für Sträucher:

Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (aus saP)

- M01 Um Störungen von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen im Zeitraum von April bis Oktober zu verzichten.
- M02 Die Baumreihe entlang des Grabens im Südosten sowie der östliche und südliche Waldrand des im Nordwesten liegenden kleinen Waldstücks oberhalb des geplanten Erweiterungsbereichs des Regenrückhaltebeckens dürfen während der Baumaßnahme nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat für Vögel und als Leitlinie für nahrungssuchende Fledermäuse beeinträchtigt werden. Deshalb ist zu diesen Strukturen ein 3 Meter breiter Pufferstreifen einzuhalten. Dieser Streifen darf weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieses Pufferstreifens ist während der Bauarbeiten eine nicht verrückbare Abgrenzung (z.B. Bauzaun) anzubringen.
- M03 Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdrevieren nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu verhindern, muss die Beleuchtung des Geländes zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen sowie Gewässerflächen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Höhe der Leuchten ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- M04 Um Störungen, Verletzungen und Verluste von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabengebiet vergrämt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung

Ausgleichsfläche abwandern. Ein Ausgleichshabitat muss zu diesem Zeitpunkt im räumlichen Anschluss (max. 40 m um Vorhabengebiet) bereits zur Verfügung stehen (siehe CEF01). Die folgenden Schritte beziehen sich auf die gesamte Böschung rund um den Baustoffhandel herum, sowie den nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes vor dem Waldrand. Die Vergrämung sollte bevorzugt bis Mitte/Ende Mai (vor der Eiablage) abgeschlossen werden.

1. Zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar ist die oberirdische Entfernung von Gehölzen („auf Stock setzen“) erforderlich. Der Pflanzenbewuchs ist zu mähen und dauerhaft kurz zu halten.

2. Alle Versteckmöglichkeiten wie Totholz- oder Steinhaufen aber insbesondere auch vor dem Waldrand im Nordwesten und über dem Regenrückhaltebecken gelagerte Holzpaletten, Kisten, PVC-Rohre etc. müssen per Hand entfernt werden. Dabei ist auf eine vorsichtige Arbeitsweise zu achten.

3. Die Wurzelstöcke, von den in Schritt 1 auf Stock gesetzten Gehölzen, müssen per Hand entfernt werden. Dieser Schritt darf nur im Frühjahr von April bis Mitte Mai oder im Spätsommer von Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

4. Anschließend ist mit einem Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) entlang der kompletten Grenze des Baugebiets sicherzustellen, dass die Eidechsen während der Bauarbeiten nicht wieder ins Baugebiet einwandern können. Die Folie des Reptilienschutzzauns muss 10 cm tief und schräg eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffsseite her für die Tiere übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten (Abbildung saP).

5. Grundsätzlich ist bei allen Schritten und der gesamten Baufeldräumung die Arbeitsrichtung von entfernten Bereichen hin zum Ausgleichshabitat einzuhalten.

6. Übersteigt die Distanz zu verfügbaren und geeigneten Ausgleichsflächen den Aktionsradius von Zauneidechsen (ca. 40 m) um das Vorhabengebiet herum, ist eine Vergrämung nicht möglich und die Tiere müssen durch qualifiziertes Fachpersonal umgesiedelt werden

M05 In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Wiesenschafstelze vor der Bauphase zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür muss auf dem Getreidefeld südlich des derzeitigen Betriebsgeländes eine Schwarzbrache hergestellt und erhalten werden. Alternativ müssen ca. 1 m hohe Stangen (über der Geländeoberfläche) innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden, um welche im Zickzacksystem Absperrband gespannt wird. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M06 Gehölzentfernungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.

5.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (aus saP)

(vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

CEF01 Als Ausgleich für die entfernten Habitatstrukturen der Zauneidechse sind vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen (siehe M04) neue Habitate zu schaffen. Die Ausgleichshabitate müssen als eine Mulde von etwa fünf Quadratmeter Größe und einer Tiefe von etwa einem Meter (frostfrei) ausgelegt sein. Diese Mulde ist mit einer Mischung aus verschiedenen großen (Wasserbau-) Steinen, Kies und sandigem Material zu versehen. Einzelne, idealerweise flache, plattige, aber große Steine, sollten als Sonnensteine südseitig an der Oberfläche platziert werden. Der so entstandene Steinhaufen muss eine Höhe von etwa 0,5 m erreichen. Alternativ hierzu können auch große Wurzelstöcke verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die eingebrachten Gehölze von den Zauneidechsen leicht erklettert werden können und keine Beschattung vorhanden ist. Bei einer Kombination mehrerer Quartiere müssen die einzelnen Quartiere in einem Abstand von mindestens fünf Metern angelegt werden. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (*Rosa canina*) neben den Stein-/Totholzhaufen zu pflanzen (Abbildung saP).

Zu beachten:

1. Damit eine Vergrämung möglich ist, müssen sich die Ausgleichsflächen innerhalb des Aktionsradius der Zauneidechsen (ca. 40 m) um den, vom Eingriff betroffenen Lebensraum, befinden.

2. Für die neu angelegten Ausgleichsquartiere bedarf es einer gesicherten Nachpflege, um die Flächen vor dem langfristigen Überwachsen zu schützen und ein kleinräumiges Mosaik aus vegetationsfreien Flächen und verbuschten oder strauchigen Bereichen zu erhalten.



Abbildung 1: Fundpunkte der Zauneidechse (Ze) und Lage der CEF-Maßnahme (orange); Vorhabensgebiet = rot umrandet, Untersuchungsgebiet = blau umrandet; (Quelle Hintergrundluftbild: © LDBV)

CEF02 Als Ersatz für die zerstörten Fortpflanzungsstätten der Wiesenschafstelze muss an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Dazu ist eine 0,6 ha (pro Brutpaar 0,3 ha) große Fläche, möglichst in Tallage, auf feuchtem bis mäßig feuchtem Ackerland oder Grünland bereitzustellen. Die Fläche muss extensiv bewirtschaftet werden.



Abbildung 2: Lage der CEF-Fläche (0,6 ha, grün schraffiert) auf der Fl. Nr. 2109 Gmkg. Dentlein a. Forst, A2 – Ackerbrache und A12 – Bewirtschafteter Acker mit standortgerechter Segetalvegetation; (Quelle Hintergrundluftbild: © LDBV)

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

- Ausgleichsmaßnahme 1: Pflanzung einer Einzelbaumreihe im Westen
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Einzelbaumreihe (B313)
- Ausgleichsmaßnahme 2: Pflanzung einer 3-reihigen Hecke im Südosten als Abgrenzung zum Landschaftsraum, Breite des Pflanzstreifens 5 m, Anlage eines 2 m breiten Saums
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Mesophilen Gebüsches standortgerechter, heimischer Arten (B112)

Externe Maßnahme auf der Flurnummer 2109 Gemarkung Dentlein a. Forst

- Ausgleichsmaßnahme 3: Extensivierung einer intensiven Ackerfläche (A11) zur Schaffung eines extensiv genutzten Ackers mit standorttypischer, artenreicher Ackerbegleitflora und der Anlage einer Wechselbrache, diese ist nicht einzusäen sowie im Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen.
Gleichzeitig Schaffung eines Ersatzhabitats für die Wiesenschafstelze mit einer Größe von 6.000 m² (vgl. CEF 02).
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines bewirtschafteten Ackers mit standortgerechter Segetalvegetation (A12) auf 13.865 m² und einer Wechselbrache (A2) auf 3.500 m²

Externe Maßnahme auf der Flurnummer 1849/1 Gemarkung Dentlein a. Forst für den Ausgleich zur Herstellung der freizuhaltenden Sichtflächen

- Ausgleichsmaßnahme 4: Herstellung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212)
Zur Schaffung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes ist eine zweimalige Mahd ab 15.06 zulässig. Die Fläche darf nicht gedüngt werden und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes auf 1.148 m² (G212)

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten und zu realisieren:

- Der Betrieb der Fa. Graßmüller ist auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken
- Die Bauschuttrecyclinganlage ist auf dem in Abbildung 3 der Geräuschimmissionsprognose, Seite 31 gekennzeichneten ‚Recyclingkorridor‘ im Westen des Lagerplatzes zu positionieren
- Bei der Wahl der Brechereinheit (gemietet oder gekauft) ist auf ein Aggregat mit einem maximalen Schalleistungspegel von rund L_w = 110 dB(A) zu achten (z.B. Aggregate der Fa. RUBBLEMASTER)
- Die Brechereinheit darf am Tage längstens 10 Stunden betrieben werden (Zeitkorridor 7-20 Uhr)
- An Tagen, an denen Bauschutt recycelt wird, darf der Radlader zur Tageszeit maximal 6,5 h betrieben werden
- An Tagen, an denen Bauschutt recycelt wird, sind die Lkw Zu- und Abfahrten (inkl. Be- und Entladung) auf dem neuen und dem alten Lagerplatz auf jeweils 20, bzw. in der Summe auf 40 zu beschränken
- Sollte der Einsatz des Meißelbaggers erforderlich sein, sind die Tätigkeiten nicht an den Tagen durchzuführen, an denen die Bauschuttrecyclinganlage betrieben wird. Weiterhin muss der Meißelbagger im ‚Recyclingkorridor‘ (siehe Abbildung 3 der Geräuschimmissionsprognose, Seite 31) mit einer Netto-Betriebszeit von maximal 1 h pro Tag eingesetzt werden
- An Tagen, an denen weder der Brecher noch der Meißelbagger eingesetzt werden, sind die Zu- und Abfahrten (inkl. Be- und Entladung) auf jeweils 60 Lkw zu begrenzen. Ein Betrieb des Radladers ist in diesem Fall maximal 10 h pro Tag zulässig
- Zur Vermeidung unnötiger Pegelspitzen und im Sinne der Vorsorgepflicht sollte darauf geachtet werden, dass das Betriebsgelände schlaglochfrei gehalten wird

Zur Vermeidung und Verminderung von Staubemissionen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zur Vermeidung von unzulässigen Staubaufwirbelungen sind Fahrwege und soweit wie möglich auch die Betriebsflächen, mit einer Decke in bituminöser Bauweise, Zementbeton oder einem gleichwertigen Material zu befestigen. Verkehrswege sind regelmäßig zu kehren bzw. soweit erforderlich zu befeuchten.
- Es ist sicherzustellen, dass Verschmutzungen öffentlicher Fahrwege durch Fahrzeuge nach Verlassen des Anlagenbereiches verhindert oder umgehend beseitigt werden.

- Zur Vermeidung von Staubaufwirbelungen ist bei feinkörnigen und leicht staubenden Materialien bei der Haldenlagerung, beim Umschlag und bei der Verladung auf Transportfahrzeuge - insbesondere bei trockener Witterung - ständig eine ausreichende Oberflächenfeuchte einzuhalten.
- Feinkörnige Materialien sollten in dreiseitig umwandeten Materialboxen gelagert werden.
- Am Aufgabebunker des Brechers ist eine Wasserbedüsungseinrichtung, die bei Bedarf jederzeit zugeschaltet werden kann, zu installieren. Der Aufgabebunker darf in keinem Falle überfüllt werden.
- Die Wasserbedüsungseinrichtungen sind so auszulegen und zu betreiben, dass bei maximaler Auslastung der Anlage und bei den bezüglich der Luftreinhaltung ungünstigsten Produktionsbedingungen, keine sichtbaren Staubentwicklungen auftreten.
- Zur Gewährleistung einer ständigen Betriebsbereitschaft der Wasserbedüsungseinrichtungen muss eine ausreichend dimensionierte Wasserversorgung (Wasserbevorratung) sichergestellt sein.
- Bei einem Ausfall der Wasserversorgung der Bedüsungseinrichtungen gilt folgendes:
 - o Arbeiten, bei denen ohne Bedüsung eine sichtbare Staubentwicklung erfolgt bzw. die Verarbeitung von Material, bei dessen Verarbeitung eine sichtbare Staubentwicklung zu erwarten ist, sind zu unterlassen.
 - o Dies gilt auch bei einem Ausfall der Wasserversorgung durch Einfrieren im Winter. Ggf. sind entsprechende prophylaktische Maßnahmen z.B. Beheizung der Leitungen zu treffen.
- Förderbänder, Siebe und Übergabestellen sind zu kapseln bzw. zumindest ausreichend zu befeuchten, dass hier keine sichtbaren Staubbefreiungen erfolgen.
- Die Abwurfhöhe der Förderbänder ist an die wechselnde Höhe der Schüttungen kontinuierlich anzupassen und soweit wie möglich zu minimieren.

7. WASSERRECHT

Die geplante Maßnahme befindet sich in der per Allgemeinverfügung geschützten Zone IIIb der in Betrieb befindlichen Wassergewinnungsanlage Haslach/Matzmannsdorf. Die Vorgaben der Allgemeinverfügung sowie das Merkblatt „Verhalten bei Arbeiten in Trinkwasserschutzgebieten“ sind zu beachten.

Gemäß § 3 Abs. 5.1 der Verordnung dürfen bauliche Anlagen nur errichtet oder erweitert werden,

- Wenn kein häusliches Abwasser anfällt, oder in dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von §3 Abs. 3.1 und 3.7 der Verordnung
- wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Um schädliche Bodenveränderungen sowie Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen, darf für die geplanten Auffüllungen ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden, welches den Anforderungen gemäß BBodSchV (Vorsorgewerte gemäß Anlage 1 Tab. 1 + 2) entspricht. Herkunftsbezogene Hinweise auf Schadstoffe (z. B. Bodenmaterial von Straßenbaumaßnahmen) sind zu berücksichtigen. Der Einsatz von Bauschutt oder Recycling-Material ist unzulässig.

Eine Ablagerung von Abfall i. S. d. Abfallgesetzes ist gemäß der vorläufigen Anordnung zur Sicherung der öffentlichen Trinkwassergewinnung verboten.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Dächer

Es sind Flachdächer, sowie Sattel- und Pultdächer zulässig. Flachdächer, die nicht die nicht mit PV – Anlagen belegt werden, sind extensiv zu begrünen.

8.2 Gestaltung baulicher Anlagen

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig.

8.3 Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Um die Blend- und Lockwirkung für Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K. Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf die angrenzende Wohnbebauung und den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

Für die Außen- und Sicherheitsbeleuchtung auf dem Betriebsgelände sind energiesparende und insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb

möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.

Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann bspw. durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 10 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.

8.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden. Es ist anzustreben, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Das natürliche Gelände darf im Rahmen der Planung der Lagerflächen aufgefüllt werden. Zulässig sind Geländeanpassungen bis maximal zu dem Höhenniveau des bestehenden Lageplatzes.

Auf eine ausreichende Verdichtung beim Einbau des Bodens für die Gründung ist zu achten.

Im Rahmen der Baugenehmigung, bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind der Verwaltung, Schnitte mit Angaben des natürlichen und geplanten Geländes vorzulegen.

Die Auffüllungen sind mit Böschungen abzufangen.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSER

- A.1. Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
- A.2. Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- A.3. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.
- A.4. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für nur eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

B. ABWASSERBESEITUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist eine naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden vorzusehen. Eine ordnungsgemäße und schadlose Abwasserbeseitigung ist in einer Entwässerungsplanung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Das Regenrückhaltebecken und der südlich angrenzende Weiher ist während der Bauphase vor Einträgen von Feinsedimenten, Erdmaterial, Baustoffresten oder Fremdstoffen zu schützen. Entsprechende baubegleitende Schutzmaßnahmen (z. B. Sedimentfänge, provisorische Rückhalteeinrichtungen) sind vorzusehen.

C. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

D. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

E. ABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie
Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

F. SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 12 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

G. ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Die durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw., die gelegentlich auftreten können, sind zu dulden.

H. BRANDSCHUTZ

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten.

Die Löschwasserrückhaltung kann z.B. in Kombination mit geplanten Abwasseranlagen (z.B. Regenrückhaltebecken) erfolgen. Diese Rückhaltung kann gleichzeitig als Löschwasserreservoir genutzt werden.

I. EMPFEHLUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Da sich in den umgebenden Gewässern Amphibien aufhalten ist es zu empfehlen, während der Hauptwanderungszeit im März einen Baustopp einzuhalten.

J. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3000 m². Es wird daher dringend empfohlen, gemäß BBodSchV in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Für die spätere Umsetzung des Bauvorhabens und den damit verbundenen Geländeauffüllungen ist eine Befreiung nach der geltenden Verordnung zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung beim Landratsamt Ansbach einzuholen.