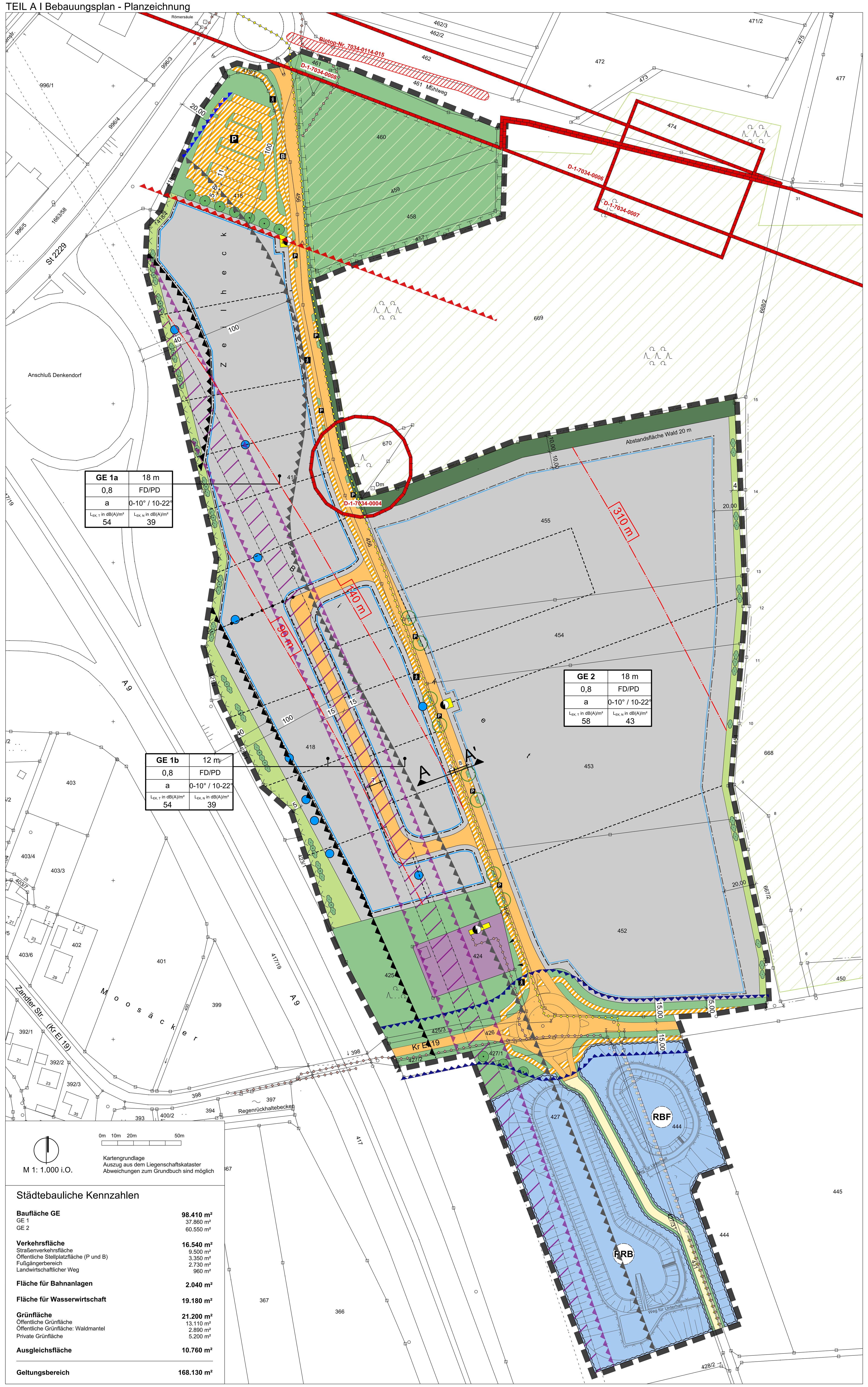
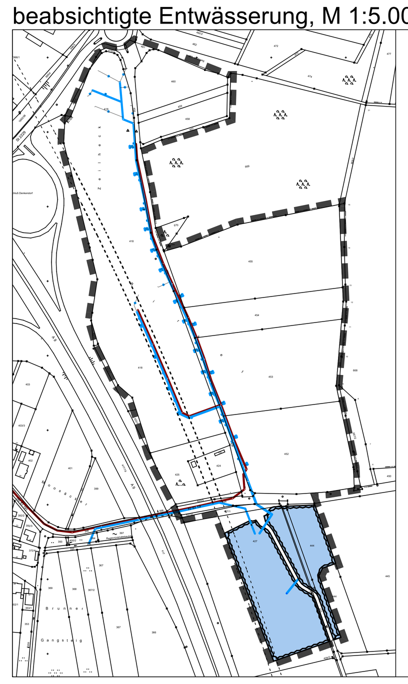
TEIL A I Bebauungsplan - Planzeichnung



Städtebauliche Kennzahlen

Baufläche GE	**98.410 m²**
GE 1	37.860 m²
GE 2	60.550 m²
Verkehrsfläche	**16.540 m²**
Straßenverkehrsfläche	9.500 m²
Öffentliche Stellplatzfläche (P und B)	3.350 m²
Fußgängerbereich	2.730 m²
Landwirtschaftlicher Weg	960 m²
Fläche für Bahnanlagen	**2.040 m²**
Fläche für Wasserwirtschaft	**19.180 m²**
Grünfläche	**21.200 m²**
Öffentliche Grünfläche	13.110 m²
Öffentliche Grünfläche: Waldmantel	2.890 m²
Private Grünfläche	5.200 m²
Ausgleichsfläche	**10.760 m²**
Geltungsbereich	**168.130 m²**

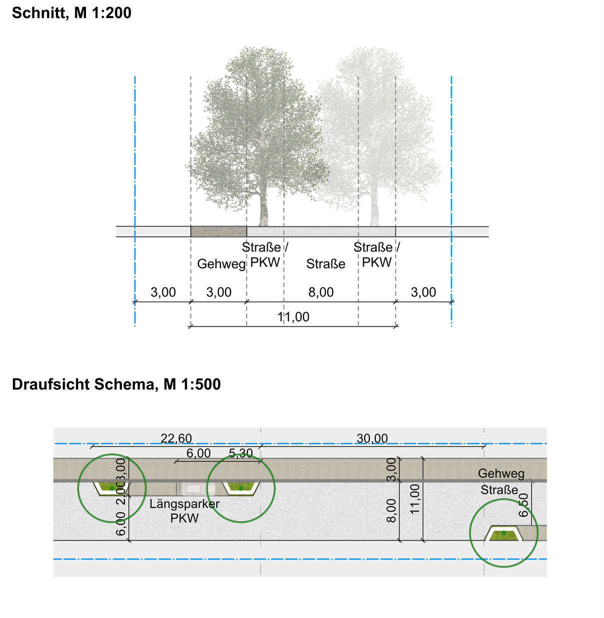
beabsichtigte Entwässerung, M 1:5.000



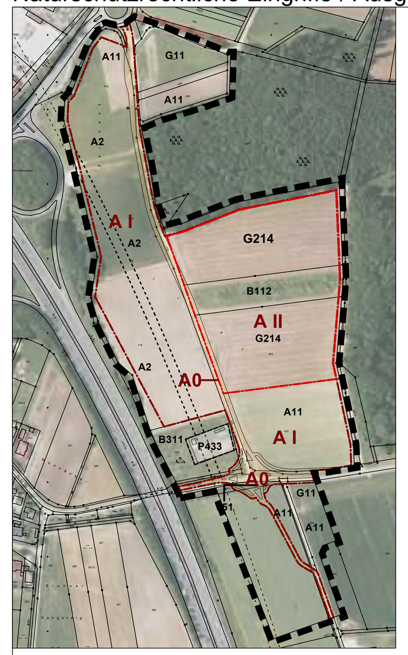
Legende

- Räumlicher Geltungsbereich
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Fläche für Wasserwirtschaft hier: Regenrückhaltebecken bzw. Retentionsbodenfilterbecken

Regelquerschnitt Straße A - A'



Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung



Bestand und Bewertung, M 1:5.000

Beschreibung des Bestands

A2	Ackerbrachen
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne / mit stark verarmter Segetalvegetation
B112	Mesophile Gebüsche / Hecken
B311	Gebüsche / Hecken trockenwarmer Standorte
G11	Intensivgrünland
G214	Artenreiches Extensivgrünland
P433	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Bewertung des Bestands

A 0	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Gebiet ohne Bedeutung
A I	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung
A II	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Gebiet mit mittlerer Bedeutung

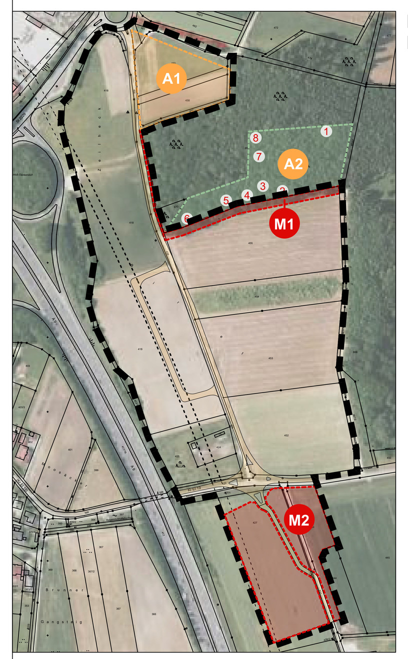
Bewertung des Eingriffs

- Eingriffsfläche A
- Ausgleichsfläche DB

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche		x	Faktor	=	Bedarf
A0	0,76 ha	x	0	=	**0 ha**
AI	6,27 ha	x	0,35	=	**2,19 ha**
AII*	5,04 ha	x	2,50*	=	**12,60 ha**
Ausgleichsflächenbedarf					**14,79 ha**

*Faktor erhöht, da es sich um eine Ausgleichsfläche der DB handelt.



Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und angrenzend des räumlichen Geltungsbereiches, M 1:5.000

- Minimierungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- 4 3 2 Standorte der Biotopbäume zu Maßnahme A1 (Lage der Bäume nicht eingemessen)

M1 „Öffentliches Grün am Süd-Westrand des Waldes" 0,27 ha

Kraut-Strauch-Saum:
- 10m breiter Streifen zw. Waldrand und GE

Krautzone:
- Wildblumenmischung mit einheim. Wildblumenarten (autochthones Saatgut)
  Pflanzenarten: typische Wiesenblumen und Stauden, wie z.B. Herbstzeitlose, Klatschmohn, Kornblume, Hahnenfuß, Kamille, Kleearten, Glocken- und Schlüsselblumen, Wiesensalbei

Strauchzone:
- Sträucher einzeln bzw. truppweise gepflanzt, abwechslungsreiche Bestockung; Lücken bleiben Pflanzen der Krautzone überlassen
- Pflanzenarten: heimische, reichlich blühende Sträucher, wie z.B.
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., oB, 60-100
  - Crataegus monogyna - Weißdorn, vStr., 3Tr., oB, 60-100
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, vStr., 3 Tr., oB, 60-100
  - Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr., 3 Tr., oB, 60-100
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne, vStr., 4 Tr., oB, 60-100
  - Salix viminalis - Korb-Weide, vStr., 4 Tr., oB, 60- 100
  - Salix purpurea - Purpur-Weide, vStr., 4 Tr., oB, 60- 100

M2 "Retentionsbodenfilterbecken" und "Regenrückhaltebecken" 1,92 ha

- sind als Erdbecken anzulegen
- Retentionsbodenfilterbecken: Bepflanzung mit vorkultivierten Schilfpflanzen (Phragmites communis, 4-8 St./m²)
- Regenrückhaltebecken: Ansaat mit autochthonem Saatgut
- Böschungen und seitliches Grünland: Einsaat mit geeignetem autochthonem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann Blühwiese)

A1 „Artenreiches Grünland" 1,10 ha

- Fläche zwei Mal fräsen mit einem Abstand von 10 - 14 Tagen zwischen den Arbeitsgängen
- anschließend (ab Mitte März - je nach Witterung) Einsaat mit autochth. Saatgut Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- und Hügelland) und Anwalzen
- im 10m Bereich des Waldsaumes natürliche Sukzession zulassen

Pflege im ersten Jahr nach der Ansaat:
- ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat erster Pflegeschnitt (sog. Schröpfschnitt)
- bei erneutem Unkrautaufwuchs noch bis zu zweimal im ersten Jahr nach der Ansaat wiederholen
- Mähgut wird abgeräumt

Pflege der voll entwickelten Wiese:
- 2-malige Mahd und Abfuhr des Mähgutes; erster Schnitt nicht vor dem 15.06.
- zweiter Schnitt im Herbst (Ende Sept.) nach Bedarf
- Änderungen des Mahdregimes nur in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Verzicht auf Mineraldünger, org. Düngemittel und chemische Pflanzenschutzmittel

A2 „Bereitstellung bzw. Erhalt von Biotopbäumen" 1,50 ha

Höhlen- und Altbäume werden zur Anreicherung ökologisch wertvoller Strukturen mit Nutzungsverzicht bereitgestellt. Jegliche Änderungen in deren Reife- und Alterungsprozess sind zu unterlassen.
1 - Buche, BHD 40 cm, Astloch ohne Tiefe
2 - Linde, BHD 50 cm, mehr. Astlöcher ohne Tiefe
3 - Bergahorn, BHD 35 cm, Grünspechthöhle, keine Mulmhöhle
4 - Eiche, BHD 30 cm, Totholz ohne Höhlen
5 - Buche, BHD 60 cm, 2 Buntspecht-Initialen, eine frisch
6 - Eiche, BHD 45 cm, Totholz ohne Höhlen
7 - Linde, BHD 45 cm, Buntspechthöhle, keine Mulmhöhle
8 - Esche, BHD 50 cm, Buntspechthöhle, keine Mulmhöhle
Die ausgewiesenen Bäume werden aus Gründen der Erkennbarkeit und Sicherung im Gelände dauerhaft markiert. Es wird ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen auf externer Ausgleichsfläche Gemarkung Gelbelsee, M 1:5.000

- Ausgleichsfläche - Teilbereich aus Neubaustrecke Nbg.-Ing. der DB (blass dargestellt)
- Ausgleichsfläche - Teilbereiche aus BA I (blass dargestellt)
- Feldlerchenfenster (Artenschutzmaßnahme aus Bebauungsplanverfahren zu BA I)
- Flächenausgleich für Nachbilanzierung BA I (Fl.Nr. 454, TF, Gmkg. Gelbelsee)
- 20 kV Freileitung mit Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 7m mit max. Wuchshöhe von 4m
- Irlahüll Tunnel

A7 „Baum-/ Strauchhecke" 0,27 ha

Anpflanzung einer 6-bis 8-reihigen Baum- / Strauchhecke, Hasel dominant
- Pflanzabstand 1,5 m, auf Lücke
- Pflanzliste: Ausschließlich autochthone Arten; die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laubfärbungen, sowie hängenden, säulen-, kugelförmigen od. pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand so zu wählen, dass sich jeder Baum entspr. seinem Habitus (Wuchs-/Kronenform) optimal entwickeln kann
- Bäume:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn, Hei, 2xv, oB, 100-125
  - Sorbus torminalis - Elsbeere, Hei, 2xv, oB, 100-125
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche, Hei, 2xv, oB, 100-125
- Sträucher:
  - Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., oB, 60-100
  - Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., oB, 60-100
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., oB, 60-100
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., oB, 60-100

A3 „Extensive Ackerbewirtschaftung" 4,00 ha

- Verzicht auf Anbau von Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln, Klee, Kleegras, Luzerne, Ackergras und Klee-Luzerne-Gemisch
- Winterungen (Getreide) mindestens alle 3 Jahre
- Verzicht auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der UNB ist eine Einzelpflanzenbekämpfung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln möglich)
- Verzicht auf Untersaat
- Anbau von Körnerleguminosen sowie Brachlegung sind jew. nur alle 5 Jahre zulässig
- im Brachejahr: Mulchen der Fläche nach dem 31.08. erlaubt
- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06. eines Jahres (bei akuter Verunkrautungsgefahr ist mit vorheriger Zustimmung der UNB eine Unkrautbekämpfung auch während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich)
- nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche nach dem 31.08. erlaubt (Ausnahme bei akuter Verunkrautungsgefahr; s. o.)
- hat sich kein erntefähiger Aufwuchs entwickelt, muss die Fläche mind. gemulcht werden

A4 „Extensiv genutztes Grünland in Teilbereichen mit Ackerfurchen bzw. Brachflächen (10% der Gesamtfl.) und krautigen Altgrasstreifen (20% der Gesamtfl.)"

Ackerfurchen bzw. Brachflächen: 2,57 ha
- jährlicher Umbruch nach dem 31.10.

krautige Altgrasstreifen:
- Mahd in Abschnitten nach dem 31.08., alternierend im 2-jährigen Turnus, inkl. Abtransport des Mähguts

extensives Grünland:
- jährl. 1- bis 2-schürige Mahd, nach 15.06., inkl. Abtransport Mähgut
- keine Lagerhaltung und keine Einzäunung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- die Brachflächen und Altgrasstreifen stellen zusätzliche Nahrungshabitate für Offenlandarten, wie z.B. Feldlerchen, dar und ergänzen damit die Maßnahmen aus BA I

A5 „Extensiv genutzte Wiese" 3,87 ha

Nutzung als Wiese oder Mähweide mit Altgrasstreifen bzw. -flächen auf bis zu 20 % der Fläche. Ein Mulchen der Fläche ist beim ersten Schnitt nicht zulässig.
Mahdregime
Ext. Wiese: 1. Schnitt ab 01.06. mit Abfuhr Mähgut, 2. Schnitt/ Nachbeweidung ab 01.08. im Wechsel mit einmaliger Mahd mit Abfuhr Mähgut bis einschl. 14.06. (Bewirtschaftungsruhe ab 15.06.)
Altgras: Mahd in Abschnitten nach dem 31.08., alternierend im 2-jährigen Turnus, inkl. Abtransport des Mähguts.

A6 „Waldrand, gestuft, Breite 30m" 1,75 ha

Krautzone:
- Wildblumenmischung mit einheimischen Wildblumenarten (autochthones Saatgut)
  Pflanzenarten: typische Wiesenblumen und Stauden, wie z.B. Herbstzeitlose, Klatschmohn, Kornblume, Hahnenfuß, Kamille, Kleearten, Glocken- und Schlüsselblumen, Wiesensalbei

Strauchzone:
- Sträucher einzeln bzw. truppweise gepflanzt, abwechslungsreiche Bestockung; Lücken bleiben Pflanzen der Krautzone überlassen
- Pflanzenarten: heimische, reichlich blühende Sträucher, wie z.B.
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 2Tr., oB, 60-100
  - Crataegus monogyna - Weißdorn, vStr., 3Tr., oB, 60-100
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, vStr., 3 Tr., oB, 60-100
  - Rhamnus frangula - Faulbaum, vStr., 3 Tr., oB, 60-100
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, vStr., 4Tr., oB, 60-100
  - Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne, vStr., 4 Tr., oB, 60-100
  - Salix viminalis - Korb-Weide, vStr., 4 Tr., oB, 60- 100
  - Salix purpurea - Purpur-Weide, vStr., 4 Tr., oB, 60- 100

Baum- und Strauchzone:
- Sträucher der Strauchzone und Bäume II. Ordnung, z.B.
  - Sorbus aucuparia - Vogelbeere, verschulter Sämling, 1/2, 80-120
  - Sorbus torminalis - Elsbeere, verschulter Sämling, 1/2, 80-120
  - Sorbus aria - Mehlbeere, Hei., verschulter Sämling, 1/2, 80-120
  - Salix caprea - Sal-Weide, vStr., bewurzeltes Steckholz, 0/1, 80-120
  - Malus sylvestris - Holz-Apfel, verschulter Sämling, 1/2, 80-120

In der Übergangszone zum Wald auch Waldbäume (Laubbäume der Lichtbaumarten) z.B.
  - Quercus robur - Stiel-Eiche, verschulter Sämling, 1/2, 120-150
  - Alnus glutinosa - Schwarz-Erle, H, verschulter Sämling, 1/2, 120-150
  - Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche, verschulter Sämling, 1/2, 120-150

Habitatelemente für die Zauneidechse:
- der im Zuge der Kraut- und Strauchzone angelegte Saum stellt ein geeignetes Nahrungshabitat für Zauneidechsen dar
- zur Habitatoptimierung erfolgt innerhalb der Ausgleichsfläche der Einbau von Strukturelementen für Zauneidechsen (Totholzstrukturen, Stein- und Sandlinsen)
- ergänzend zur Krautzone stellen die angrenzenden Extensivgrünflächen der Maßnahme A4 aufgrund des zu erwartenden Blütenreichtums und der damit verbundenen Insektenfauna Nahrungsflächen für Zauneidechsen und andere Arten dar.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:	Frühjahr 2020
- Modifizierung der Pflanzmaßnahmen durch Bauleitung und ökologische Baubegleitung während Ausführung	
- Abnahme UNB	
- Teilweise Nachpflanzung aufgrund von Ausfall durch Trockenheit	Herbst 2020

Bilanzierung

Ermittelter Ausgleichsbedarf		**14,79 ha**
Ausgleichsflächendargebot		
- innerhalb/angrenzend räuml. Geltungsbereich BP BA II	2,60 ha	
- Ökokontofläche Gmkg. Gelbelsee	12,46 ha	
Summe		**15,06 ha**
Differenz		**0,27 ha**
abzgl. Flächenausgleich für Nachbilanzierung aus BP GE "Am Limes" BA I Nr. XLI-41		0,28 ha
Differenz		**- 0,01 ha**

Wie die Bilanzierung aufzeigt, ergibt sich durch den Abzug "Flächenausgleich für Nachbilanzierung aus BP GE "Am Limes" BA I Nr. XLI-41" ein geringes rechnerisches Defizit von 0,01 ha. Aufgrund des erheblichen Umfanges der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Tatsache, dass durch die Ausgleichsfläche Gemarkung Gelbelsee ein hochwertiger Komplex von Maßnahmen entsteht, welcher eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist, kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen mit Ordnungszahlen unterteilt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Art der baulichen Nutzung	GH MAX. =Gebäudehöhe max.
GRZ = Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
Emissionskontingente Tag	Emissionskontingente Nacht

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie müssen auf dem Betriebsgrundstück angeordnet sein und dürfen nicht durch eine Grundstücksaufteilung von diesem abgetrennt werden (GE 2, siehe Punkt 13.1),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 — Grundflächenzahl

2.2 GH max — Maximale Gebäudehöhe (GH max) beträgt 18 m in GE 1a und GE 2 bzw. 12 m in GE 1b.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut, traufseitig.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

3.1 a — Abweichende offene Bauweise. Es sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

3.2 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

4. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Fläche für überörtlichen Verkehr

5.1 Fläche für überörtliche Verkehrszüge hier: Notausstieg

5.2 Fläche für überörtliche Verkehrszüge hier: unterirdischer ICE-Tunnel

5.3 Begrenzung der Baubeschränkungszone ab Mittelachse des ICE-Tunnels beidseitig je 15 m

Innerhalb dieser Baubeschränkungszone gilt die statische Untersuchung, "Überbaubarkeit ICE-Tunnel - weiterführende statische Untersuchungen" vom 23.03.2021 von dem Büro Ingenieure Patscheider & Partner GmbH-Srl, geprüft durch einen anerkannten Prüfstatiker des Eisenbahn Bundesamtes. Diese kann bei Bedarf eingesehen werden.
Die Plananlage "Belastbarkeit Einsenbahntunnel_Index 3" (siehe Anlage 4) ist zu beachten.
Bei Überbauung des Tunnels oder der Baubeschränkungszone muss der DB Netz AG der Bauantrag zur Prüfung übermittelt werden.

Lagerungen, Aufschüttungen und Vergleichbares auf dem vorhandenen Geländeniveau dürfen die von der zugelassenen Bebauung nach unten ausgehende Belastung nicht überschreiten.

Die Lagerung von explosionsgefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe bedarf einer vorherigen schriftlichen Zustimmung der DB Netz AG.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

Die Darstellung der Einteilung der Verkehrsflächen innerhalb ihrer Begrenzungslinien kann im Zuge des Ausbaus geändert werden.

Pro Grundstück ist die Anzahl der zulässigen Zufahrten von der Erschließungsstraße aus auf maximal zwei begrenzt. Betriebsbedingte Ausnahmen können nach Absprache mit dem Bauamt zugelassen werden.

6.2 P — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Öffentliche Stellplatzfläche

6.3 B — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Bushaltestelle

6.4 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich

6.5 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftlicher Weg

7. Fläche für Versorgungsanlagen

7.1 Fläche für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität

8. Hauptversorgungsleitung

8.1 bestehende unterirdische 20-kV-Leitung

8.2 bestehende unterirdische 20-kV-Leitung bauzeitliche Verlegung

8.3 bestehende unterirdische Gasleitung (GM 180 PE-80)

8.4 bestehende unterirdische Gasleitung (GM 180 PE-80) bauzeitliche Verlegung

9. Grünordnung

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung hier: Entwicklung eines Waldmantels, siehe Minimierungsmaßnahme M1

9.3 Private Grünfläche

9.4 Anpflanzung von Solitärbäumen Prunus avium `Plena`- Gefülltblühende Vogelkirsche, H., 4xv, mDb, StU 18-20

9.5 Anpflanzung von Solitärbäumen im Straßenraum Liquidambar styraciflua - Amberbaum, H., 4xv, mDb, StU 20-25

9.6 Anpflanzung von Baum-/ Strauchhecken und Strauchhecken
Pflanzabstand 1m auf Lücke
- Bäume:
  - Acer campestre - Feld-Ahorn, H., 2xv, mB, StU 16-18
  - Sorbus torminalis - Elsbeere, H., 2xv, mB, StU 16-18
  - Prunus avium - Vogel-Kirsche, H., 2xv, mB, StU 16-18
- Sträucher:
  - Cornus mas - Kornelkirsche, vStr., 3Tr., oB, 100-150
  - Corylus avellana - Hasel, vStr., 5Tr., oB, 100-150
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche vStr., 5Tr., oB, 100-150
  - Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr., oB, 100-150
  - Rosa rugosa - Kartoffelrose, vStr., 3Tr., oB, 60-100
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, vStr., 3Tr., oB, 100-150
  - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, vStr., 5Tr., oB, 100-150

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ziel: artenreiches Grünland, siehe Ausgleichsmaßnahme A1

11. Fläche für Wasserwirtschaft

11.1 RBF — Fläche für Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung hier: Retentionsbodenfilterbecken

11.2 RRB — Fläche für Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung hier: Regenrückhaltebecken

12. Denkmalschutz

12.1 Bodendenkmal mit Nummer

D-1-7034-0004 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-7034-0006 Teilstrecken des raetischen Limes
D-1-7034-0007 Wachtposten WP 15/11 des römischen Limes
D-1-7034-0008 Teilstrecken des raetischen Limes

13. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1 Immissionen/ Emissionen

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00Uhr bis 22.00Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GE 1	54	39
GE 2	58	43

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK}. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

GE 1 (90 m / 140 m) Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesautobahn BAB 9 und die Staatsstraße St 2229 sind Wohnnutzungen auf der Fläche GE 1 auch ausnahmsweise nicht zulässig. Büroräume müssen so geplant werden, dass sich Fenster zur Belüftung in einem Abstand von bis zu 90 m zur Mittelachse der Autobahn an der lärmabgewandten, nordöstlichen Gebäudeseite und in einem Abstand von 90 m bis 140 m an einer anderen als der lärmzugewandten Südwestseite befinden.

GE 2 (310 m) Auf der Fläche GE 2 sind bei der Planung oder Umplanung einer Wohnung der eines Wohnhauses bis zu einem Abstand von 310 m zur Mittelachse der Autobahn Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Zur südwestlich verlaufenden Erschließungsstraße hin sind der Wohnnutzung Geräusch abschirmende Gewerbebauten vorzusehen und/oder mindestens ein Fenster eines jeden Raumes, der im Hinblick auf die Nachtzeit gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 schutzbedürftig ist (Schlafzimmer, Ruheräume, Kinderzimmer), ist auf die Autobahn abgewandten Gebäudeseiten, vorzugsweise zur Nordostseite oder hilfsweise zur Nordwest- oder Südostseite, zu orientieren. Ist eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich, ist für jeden Schlafraum zur schallschutzverträglichen Lüftung eine mechanische Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Lärmimmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr sind einzuhalten.

Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz festgesetzten Immissionswerte sicherstellt.

14. Sonstige Darstellungen und Planzeichen

14.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
14.2	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
14.3	Biotop mit der Nr. 7034-0114-015 Hecken und Feldgehölze in der Gemeinde Denkendorf
14.4	40 m breite Bauverbotszone der Autobahn. Gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
14.5	100 m breite Baubeschränkungszone der Autobahn
14.6	100 m breite Schutzzone zu Bodendenkmal raetischer Limes
14.7	20 m breite Bauverbotszone zu Staatsstraße St 2229
14.8	15 m breite Anbauverbotszone zu Keisstraße EI 19
14.9	Einfahrtsbereich Rettungsplatz
14.10	Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark Altmühltal
14.11	Zaun
14.12	Böschungsflächen
14.13	Grundwassermessstelle der DB Netz AG Rückbau beantragt
14.14	Vorschlag Parzellierung

Örtliche Bauvorschriften

1. **Dächer/Dachgestaltung**
Zugelassen sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD).
Die Dachneigung kann zwischen 0 - 10° (FD) bzw. 10 - 22° (PD) betragen.
Flachdächer sollen zu 50% extensiv begrünt werden.

2. **Gestaltung von Lagerplätzen und Nebenanlagen**
Stellplätze für Entsorgungscontainer, Lagerplätze und Nebengebäude müssen außerhalb der privaten Grünflächen liegen und sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht gestört wird.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**
Die unbebauten, sowie die außerhalb der Betriebshöfe bzw. der Lagerflächen liegenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen:
Die Grundstücke können durch sockellose, hinterpflanzte Zäune abgegrenzt werden. Entlang von Staatsstraßen und Autobahnen sind die Baugrundstücke lückenlos (ohne Tür und Tor) mit einer Mindesthöhe von 2,0 m einzufrieden.

Parkierung:
Bei der Bereitstellung und Gestaltung der Parkierung auf den privaten Grundstücken wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Denkendorf verwiesen.

Sickerfähigkeit von Belägen:
Beläge von Fußwegen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind sickerfähig auszubilden (z.B. Drainpflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, usw.) soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht dagegen sprechen. Ein Abflussbeiwert von mind. 0,7 ist nachzuweisen.

4. **Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Die erforderlichen Inhalte des Freiflächengestaltungsplans ergeben sich aus dem Bebauungsplan.

5. Inhalte Freiflächengestaltungsplan:
- Erschließung
- Stellplatzanordnung
- Entwässerungssystem
- Einfriedungen
- Ausmaß beabsichtigter Geländeaufschüttungen
- Versiegelungsart befestigter Flächen
- Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze

Leitungen
Stromleitungen, Telekommunikationsleitungen, Niederspannungsleitungen und vergleichbare Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. der Attika, sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen ist pro Grundstück nur eine Werbeanlage im unmittelbaren Einfahrts- oder Zufahrtsbereich als Hinweiswerbung (Firmenname/Emblem) zulässig. Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Höhe von 3,5 m und eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.
Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind entlang der ST2229 außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Innerhalb der Baugrenze sind diese so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts.

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
Der Bebauungsplan Nr. XIV Gewerbegebiet "An der Römersäule" BA II Denkendorf aus dem Jahr 2006 verliert für den überplanten Bereiche seine Rechtskraft.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom .... ausgearbeiteten Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 in der Fassung vom .... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie zugehörigen Gutachten.

§3 Der Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Denkendorf erlässt den Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 als Satzung.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 50 / 13 — Flurstücksnummer

3. Altlastenverdachtsmomente
Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Eichstätt umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

4. Baugrundgutachten
Ein objektbezogenes Baugrundgutachten wird empfohen.

5. Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen, und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwenden.

6. Geogefahren
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund der südlichen Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen des Malms, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Dies führte zur Entstehung zahlreicher Dolinen. Mit der weiteren Entstehung von Dolinen und dem Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume ist zu rechnen.

7. Rohstoffgeologie
Belange der Rohstoffgeologie sind nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potentielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden.

8. Wasserversorgung
Die öffentliche Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Denkendorf - Kipfenberg quantitativ sichergestellt.

9. Bodendenkmäler
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Landwirtschaftliche Nutzflächen
Die Erreichbarkeit der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss auch während der Bauarbeiten sichergestellt werden und darf langfristig nicht verschlechtert werden.
Führen Erschließungs- und Zufahrtsstraßen für Wirtschaftswege durch das künftige Gewerbegebiet, sind die landwirtschaftlichen Belastungen zu dulden und es ist dafür Sorge zu tragen, dass der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.
Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu berücksichtigen.

11. Immissionen
Es befinden sich aktive landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen und -immissionen kommen. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.
Ebenso wird auf die von der St 2229 ausgehenden Immissionen (Lärm, Staub, etc.) hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) entstehen können. Diese sind zu dulden.

12. Staatsstraße (St) 2229
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2229 sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf hat in seiner Sitzung vom 17.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 22.11.2017 bis 20.12.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2017 hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis 20.12.2017 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2019 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 06.12.2019 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum .... die Gelegenheit zur Stellungnahme.

8. Die Gemeinde Denkendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.
Denkendorf, den ____________

Forster, ____________
1. Bürgermeisterin

9. Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41 mit Bescheid vom __________ Nr. __________ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
Eichstätt, den __________

Anetsberger, Landrat ____________

10. Die Satzung wurde ausgefertigt am:
Denkendorf, den ____________

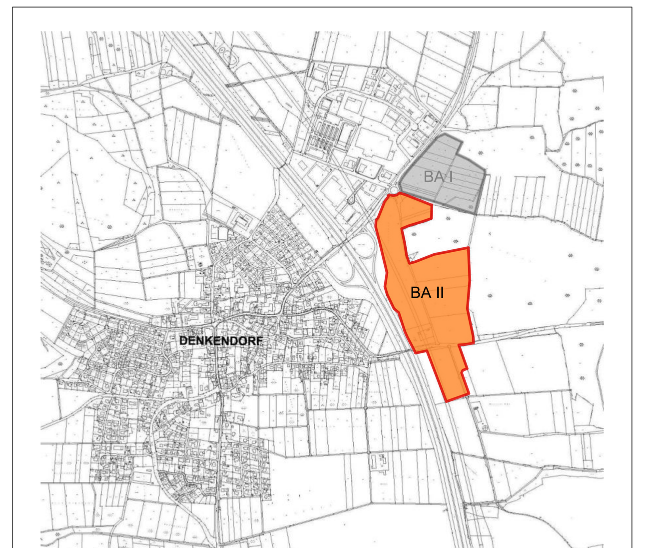
Forster, ____________
1. Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ____________ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.
Denkendorf, den ____________

Forster, ____________
1. Bürgermeisterin

Gemeinde Denkendorf

Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41
Gewerbegebiet BA II



Übersichtskarte o. Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Gemeinde Denkendorf - Gewerbegebiet BA II	Projekt- NR.: 14_129
Maßstab: 1 : 1.000	Bebauungsplan "Am Limes BA II" - Nr. XLI - 41	
gez.:mk,ds	Vorentwurf 05.10.17, Entwurf 25.07.19, Entwurf 17.06.21, Satzung 20.01.2022	

Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händelstraße 5 86650 Wemding tel. 09092 1776 Fax 09092 1737 e-mail info@beckerhaindl-wem.de