
GEMEINDE DASING



Landkreis Aichach Friedberg

TEILAUFBEBUNG UND 1. ÄNDERUNG SOWIE ERWEI- TERUNG DES BEBAUUNGSPLANS OMNIBUSBE- TRIEBSHOF

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„SONDERGEBIET TRANSPORTUNTERNEHMEN - MOBILITÄTS- UND REISEZENTRUM DASING“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Dasing

Fassung vom 17.10.2023

Projektnummer: 23094

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: W. Dehm, T. Mögerlein. CR

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, überbaubare grundstücksflächen, Grenzabstände	7
§ 4 Abstandsflächenregelung,	8
§ 5 Stellplätze und Lagerflächen.....	8
§ 6 Ver- und Entsorgung	8
§ 7 Grünordnung	9
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	11
§ 9 Artenschutz.....	11
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	12
§ 11 Werbeanlagen	14
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen	15
§ 13 Immissionsschutz	16
§ 14 Inkrafttreten	18
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19
1. Niederschlagswasser	19
2. Landwirtschaftliche Immissionen	19
3. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke	20
4. Wärmepumpen-Systeme.....	20
5. Denkmalschutz.....	20
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
7. Überwachung	22
8. Bußgeldvorschrift	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Dasing 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplans Omnibusbetriebshof „Sondergebiet Transportunternehmen - Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.10.2023 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
 - Planzeichnung – Bebauungsplan
 - Planzeichnung – Grünordnungsplan (nachrichtlich)
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.10.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 17.10.2023
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplans Omnibusbetriebshof „Sondergebiet Transportunternehmen - Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ in Dasing: BEKON, Bezeichnung: LA 23-267-G01-01, vom 16.10.2023
- artenschutzrechtliche Stellungnahme von Dr. H. Stickroth, vom 11.10.2023

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sondergebiet (SO)

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Transportunternehmen, Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient zur Unterbringung von LKW- und PKW- Stellplätzen sowie zur Unterbringung von baulichen Anlagen und Betrieben von Transportunternehmen für Personen sowie zum Umschlag und zur kurzzeitigen Unterbringung von Waren und Gütern der im Gebiet ansässigen Unternehmen.

(2) Zulässig sind:

1. Im SO 1

- a) Tankstellen - wobei Tankstellen mit Benzin- oder Dieselkraftstoffen ausschließlich als Betriebstankstellen zur Eigenversorgung von Betrieben im Baugebiet zulässig sind
 - mit der dazugehörigen Infrastruktur (z.B.: Toilettenanlage, Stehimbiss, Stellplätze);
 - mit ergänzendem Einzelhandel zur Versorgung der Reisenden/Kunden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m² je Tankstelle
- b) Waschanlagen. Unzulässig sind jedoch öffentliche Waschanlagen für PKW.
- c) Gebäude für Transportunternehmen i.S.d. Abs. 1
- d) Sonstige Nutzungen und baulichen Anlagen, die unmittelbar den vorstehend in Ziffer 3 genannten Anlagen dienen, wie z.B. (nicht abschließend):
 - Wartebereiche für Reisende,
 - Versorgungsbereiche für Reisende,
 - Werkstatt,
 - Büroräume,
 - Lager- und Abstellflächen/-räume,
 - Tankstellen als Betriebstankstellen zur Eigenversorgung.
 - Sanitäreanlagen mit dazugehöriger Infrastruktur;
 - Bushaltestellen
 - Schallschutzeinrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2. Im SO 2

- a) Stellplätze für Omnibusse und LKW (inkl. Übernachtungsmöglichkeit im Fahrzeug)
 - mit dazugehörige Omnibushaltestellen und
 - Elektroladestationen
- b) Gebäude für Transportunternehmen i.S.d. Abs. 1
- c) Sonstige Nutzungen und baulichen Anlagen, die unmittelbar den vorstehend in Ziffer 2 genannten Betrieben dienen, wie z.B. (nicht abschließend):
 - Wartebereiche für Reisende,
 - Versorgungsbereiche für Reisende,
 - Werkstatt,
 - Büroräume,
 - Lager- und Abstellflächen/-räume,
 - Tankstellen als Betriebstankstellen zur Eigenversorgung.
 - Sanitäranlagen mit dazugehöriger Infrastruktur;
 - Schallschutzeinrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 -
- d) Waschanlagen im Sinne des Abs. 2 Ziffer 1 lit. b).

3. Im SO 3 (SO 3.1 und SO 3.2)

- a) Gebäude für Transportunternehmen im Sinne des Abs. 1
- b) Sonstige Nutzungen und baulichen Anlagen, die unmittelbar den vorstehend in Ziffer 2 genannten Anlagen Betrieben dienen, wie z.B. (nicht abschließend):
 - Infrastruktur für Mobilitätszentren von Personen/ Reisenden
 - Aufenthaltsräumen/Wartebereichen für Reisende
 - Versorgungs-/ Verpflegungsräumen für Reisende
 - Co-working Angeboten für Reisende (Konferenzräume, Besprechungszimmer, Bereiche für Veranstaltungen – Reiseinformationen, Kundenveranstaltungen, Meetings etc.)
 - Lagerräumen (Gepäckaufbewahrung, Lagerung von Waren zur Beschickung der Busse etc.)
 - Toiletten- und Sanitärinfrastruktur für Reisende
 - Büroräumen
 - Dienstleistungsräumen zur Versorgung der Reisenden (z.B.: Reisebüro für das Reiseunternehmen, Fahrzeugpflege)
 - Stellplätze für Pkw der Reisenden / Mitarbeiter des Mobilitätszentrums inkl. Elektroladestationen
 - Omnibushaltestelle
 - Schallschutzeinrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 -
- c) Stellplätze für PKW (Park- and Ride) inkl. Elektroladestationen

4. Im SO 4
Werbeanlagen - Zulässig ist ein Werbepylon
- (3) Unzulässig sind im gesamten SO:
- a) Wohnnutzungen jeder Art,
 - b) Störfallbetriebe im Sinne von § 3 Abs. 5b BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)).
2. Folgende Maximalwerte sind im SO 1 zulässig:
 - GRZ max. 0,7
 - GFZ max. 0,2
 - WH max. 6,00 m
 - GH max. 6,50 m
3. Folgende Maximalwerte sind im SO 2 zulässig:
 - GRZ max. 0,7
 - GFZ max. 0,8
 - GH max. 10,0 m
4. Folgende Maximalwerte sind im SO 3.1 zulässig:
 - GRZ max. 0,5
 - GFZ max. 0,2
 - WH max. 9,00 m
 - GH max. 10,00 m
5. Folgende Maximalwerte sind im SO 3.2 zulässig:
 - GRZ max. 0,8
 - GFZ max. 0,2
 - WH max. 6,50 m
 - GH max. 7,00 m

Die sichtbare Wandhöhe darf max. 10,0 m betragen.
6. Folgende Maximalwerte sind im SO 4 zulässig:
 - GRZ max. 0,9
 - GH max. 18,00 m
7. Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen in SO 1 und SO 2 bis zu einem maximalen Wert von 0,9 überschritten werden.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 2. Bezugshöhe für die OK RFB
Die Bezugshöhe für die OK RFB ist der zur Gebäudemitte nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt +/- 0,50 m.
 3. Untergeordnete Bauteile (z.B. Kamine, Antennen, Klimaanlage, PV- Anlagen etc.) dürfen die festgesetzte max. Gesamthöhe (GH) bis zu max. 1,5 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
- Es wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
 2. Zufahrten / private Verkehrsflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 3. Ladestationen sind überall zulässig, außer in den mit PFB1 und PFB2 gekennzeichneten Flächen.

§ 4 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG,

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Als Tiefe der Abstandsflächen wird 0,2 H, jeweils aber mind. 3,0 m festgelegt.

§ 5 STELLPLÄTZE UND LAGERFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

1. Stellplätze sind von der öffentlichen Verkehrsfläche über die festgesetzten Grundstückszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zulässig.
2. Stellplätze für Pkw sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen zu befestigen. Ausnahmen sind zugelassen, wenn eine Versiegelung aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen geboten ist.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sowie verschmutzte Niederschlagswasser von Belagsflächen sind zu sammeln, entsprechend zu behandeln und auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Da eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nur zu Teilen möglich ist, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. in Form von Absetz- und Sickerbecken) vorzusehen.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- (1) Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- (2) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25 BauGB.
 1. Die mit PFB 1 gem. Planzeichnung festgesetzte Fläche dient der Eingrünung des Plangebietes sowie zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes. Im PFB 1 ist je 80 m² ein Laubbaum der II. Ordnung gem. Artenliste zu pflanzen. Weiter sind in dem PFB 1 zwei- bis dreireihig Hecken bestehend aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 – 2,0 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Für alle Pflanzungen im Rahmen der PFB 1 gilt die Artenliste zu PFB 1.
 2. Die mit PFB 2 gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Begrünung des Plangebietes sowie zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes. Im PFB 2 ist je 80 m² ein Obstbaum regionaltypischer Sorte zu pflanzen. Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Glatthaferwiese, je nach Standort Fettwiese) anzusäen. Für alle Pflanzungen im Rahmen der PFB 2 gilt die Artenliste zu PFB 2.
 3. Innerhalb der vorbenannten Flächen sind Blendschutzzäune zum Schutz der Fahrzeuglenker auf der BAB 8 bzw. der B 300 zulässig.
- (3) Durchführung grünordnerischer Maßnahmen
 1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
 3. Bei der Bepflanzung sind für die verschiedenen Bereiche die Pflanzlisten für die Auswahl der Arten und Qualitäten zu Grunde zu legen. Für die Verkehrsbereiche ist darauf zu achten, dass der Kronenansatz über 2,5 m Höhe liegt. Im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder der Einfahrten sind Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von Sichthindernissen freizuhalten.

4. Pflegehinweise für die mit PFB 2 gekennzeichneten Flächen:

Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.

Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15.06. sowie die zweite Mahd nicht vor Ende August / Anfang September erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

(4) Artenliste für PFB 1

Nach Möglichkeit sind autochthone Pflanzen zu verwenden.

1. Bäume II. Wuchsklasse – Bereich Ortsrandeingrünung/ Ausgleichsfläche

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

2. Pflanzliste 2: Groß- und Normalsträucher (v.Str. 60-100, 1 Strauch /1,5 m²)

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(5) Artenliste für PFB 2

Nach Möglichkeit sind autochthone Pflanzen zu verwenden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Malus domestica spec.	Apfel, regionaltypische Sorten
Prunus avium spec.	Kirsche, regionaltypische Sorten
Prunus domestica spec.	Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten
Pyrus communis spec.	Birne, regionaltypische Sorten

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

§ 9 ARTENSCHUTZ

(1) Zur Vermeidung der Tötung von Feldvogelarten muss die Abräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit vom 15.3.-30.8. eines Jahres, erfolgen.

(2) Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen sowie der Zerstörung des augenscheinlich nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotops darf es bis in einen Abstand von 5 m zur südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Böschungsoberkante keine Abgrabung geben.

Hinweis:

Wenn die Zerstörung der Böschung aufgrund der Planung nicht vermieden werden kann, ist eine saP anzufertigen, die den weiteren Umgang mit der Zauneidechse regelt. Zudem wäre hinsichtlich des geschützten Biotops vor Baubeginn eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Schwaben zu beantragen.

(3) Zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Planungsgebiet, wo sie getötet werden könnten, ist entlang des südlichen Weges bzw. oberhalb der Böschung im 5 m Puffer ein Reptilienschutzzaun zu errichten.

§ 10 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (1 a) BauGB) - Ausgleich des Eingriffes

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr. 610, Gmkg. Rieden, Gemeinde Dasing. Die Gesamtfläche der Fl. Nr. 610 beträgt ca. 1,62 ha, davon werden für den naturschutzfachlichen Ausgleich 0,6 ha herangezogen und den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen dürfen mit keiner anderen Nutzung belegt werden, d. h. sie sind ausschließlich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

1. Entwicklungsziele:

a) Pflanzung Einzelbäume

Autochtone Qualität
Acer campestre, Feld-Ahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Pflanzqualität: Heister 3 x v., H 150-200

b) Pflanzung Sträucher

Autochtone Qualität
Prunus spinosa, Schlehe
Ligustrum vulgare, Gewöhnlicher Liguster
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Mindestqualität: v. Str. H 60-100

c) Entwicklung extensiver Magerwiese (Salbei-Glatthaferwiese) auf der trocken/frischen Kuppe

Die Entwicklung der extensiven Wiese mit magerem Charakter wird durch Ansaat einer Mischung aus 100% Kräutern der Fettwiese vorgenommen. Die Einsaat findet auf zuvor stark vertikutieren Untergrund statt. Über einen Zeitraum von 3-4 Jahren mit anfangs häufigeren Mähgängen (+ Schnittgut abräumen!!!) und den stark zerrenden Kräutern der Fettwiese, wird eine Aushagerung des Standortes bewirkt. Der verarmte Standort stellt sich mit dem dementsprechenden Artenspektrum ein – die Bearbeitung (Mähen) wird extensiviert. Die Artenzusammenstellung (Herkunft Alpenvorland) basiert auf den Angaben der Rieger-Hofmann GmbH Samen/ Pflanzen.

Bei der Ansaat ist autochthones Regio-Saatgut zu verwenden. Saatgut Reinheit mind. 80% und Keimfähigkeit mind. 70%. Die Verwendung von Saathelfern (auch z.B. Füllstoff-Sojaschrot 10g/m²) ist vorgeschrieben. Die Aussaat darf erst nach Prüfung und Freigabe der Mischungen vorgenommen werden.

d) Übergangsbereich zur Feuchtwiese

Durch die Einflüsse der zwei Standorte (trockene Magerwiese und Feuchtwiese) und der extensiven Bewirtschaftung wird sich hier eine frische (bis feuchte) Glatthaferwiese ansiedeln. Das Artenspektrum verlagert sich je nach Wassergehalt des Bodens.

e) Entwicklung extensiver Feuchtwiese auf feuchtem Standort

Die Entwicklung der extensiven Feuchtwiese wird durch Ansaat einer Mischung aus 100% Kräutern der Feuchtwiese vorgenommen. Die Einsaat findet auf

zuvor stark vertikutierten Untergrund statt. Die Kräuter der Feuchtwiesenmischung setzt sich aus ausdauernden und feuchtigkeitsliebenden Arten zusammen, welche überwiegend mittel- bis niederwüchsig sowie schnittverträglich sind.

Die Aushagerung des Standortes findet über einen Zeitraum von 3-4 Jahren mit anfangs häufigeren Mähgängen + Schnittgut abräumen!!! statt. Der verarmte Standort stellt sich mit dem dementsprechenden Artenspektrum ein – die Bearbeitung (Mähen) wird extensiviert.

Bei der Ansaat ist autochthones Regio-Saatgut zu verwenden. Saatgut Reinheit mind. 80% und Keimfähigkeit mind. 70%. Die Verwendung von Saathelfern (auch z.B. Füllstoff-Sojaschrot 10g/m²) ist vorgeschrieben. Die Aussaat darf erst nach Prüfung und Freigabe der Mischungen vorgenommen werden.

2. Pflegemaßnahmen:

a) Einzelbäume

- Pflanzschnitt, Baumbindung, Verbissmanschette gegen Wildverbiss
- Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr

b) Sträucher

- Nachpflanzung der standortgerechten Sträucher nach Ausfall bei Bedarf.
- Wildschutzzaun in den ersten Jahren.

c) Magerwiese

- Es wird eine Fertigstellungspflege über 5 Jahre empfohlen!
- Die ersten 3-4 Jahre mind. 3 Mähgänge/Jahr + Schnittgut abräumen! >> Ziel Aushagerung des Standortes!
- Danach 1 (bis 2) Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 15.7., 2. Schnitt nach Bedarf im September, Mahdgutabfuhr nach 2-3 Tagen, und bei Bedarf Entfernung von Gehölzaufwuchs, keine Düngung kein Pflanzenschutz!

d) Feuchtwiese

- Beseitigung von Gehölzaufwuchs sowie aufkommender, nicht standortgerechter Arten
- Entbuschung sowie großflächige Mahd im jährlichen Rhythmus im Spätsommer/Herbst; die ersten 3-4 Jahre mind. (2-)3malige Mahd/ Jahr >> Ziel Aushagerung des Standortes
- Mahdgutabfuhr nach 2-3 Tagen

- (2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 11 WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen

1. Im gesamten SO sind Anlagen der Fremdwerbung unzulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen
 - e) Freistehende Werbepylone mit Ausnahme im SO 4
2. Es sind ausschließlich an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Wandhöhe (bei Gebäuden mit geneigtem Dach) bzw. die Gesamthöhe (bei Gebäuden mit Flachdach) der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassadenseite einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Hinweis:

Jede Werbeanlage, die auf die Autobahn ausgerichtet ist und von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe und Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot des § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO im Einzelgenehmigungsverfahren überprüft werden.

§ 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und -neigungen sind im SO zulässig:
 - Flachdach von 0° bis maximal 5°
 - Pultdach mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 15°
 - Satteldach mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 25°
2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind nur innerhalb der Gewerbegebiete zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Feldwegen hin ist die Einfriedung um einen Meter zurück zu versetzen. Ebenso sind Einfriedungen nur vor den festgesetzten Grünflächen zulässig.
2. Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen, Metallzäunen und Holz- zäunen mit senkrechter Lattung zulässig.
3. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wand-einfriedungen (mind. 70 % geschlossen) z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden.
4. Sockel, die über die natürliche Geländehöhe hinausragen, sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum mit einer max. Höhe von 0,2 m in Bezug auf die OK Fahrbahn der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zugelassen. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.
5. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,0 m betragen.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

- (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

- SO 1, SO 2, SO 3.2 und SO 4 Flächen
tags $L_{EK} = 63,8$ dB(A)
nachts $L_{EK} = 52,8$ dB(A)
- SO 3.1 Fläche
tags $L_{EK} = 62,0$ dB(A)
nachts $L_{EK} = 51,0$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent $L_{EK,zus,k}$ zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	120	340	0,0	5,0
B	340	120	0,0	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

$x = 653170$ (Rechtswert) $y = 5362170$ (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus,k}$.

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

(2) Hinweise

- 1.) *Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.*
- 2.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

§ 14 INKRAFTTRETEN

Die Teilaufhebung und 1. Änderung sowie Erweiterung des Bebauungsplans Omnibusbetriebshof „Sondergebiet Transportunternehmen - Mobilitäts- und Reisezentrum Dasing“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten werden die vorbenannten Bebauungspläne jeweils geändert bzw. im jeweils gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

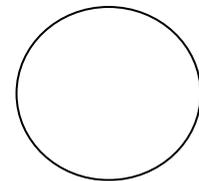
Mit dem Inkrafttreten werden dabei die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Omnibusbetriebshof“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

Ausgefertigt

Gemeinde Dasing, den

.....

Andreas Wiesner, 1. Bürgermeister



Siegel1

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

2. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND TECHNISCHE REGELWERKE

Alle Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Dasing zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 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. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).