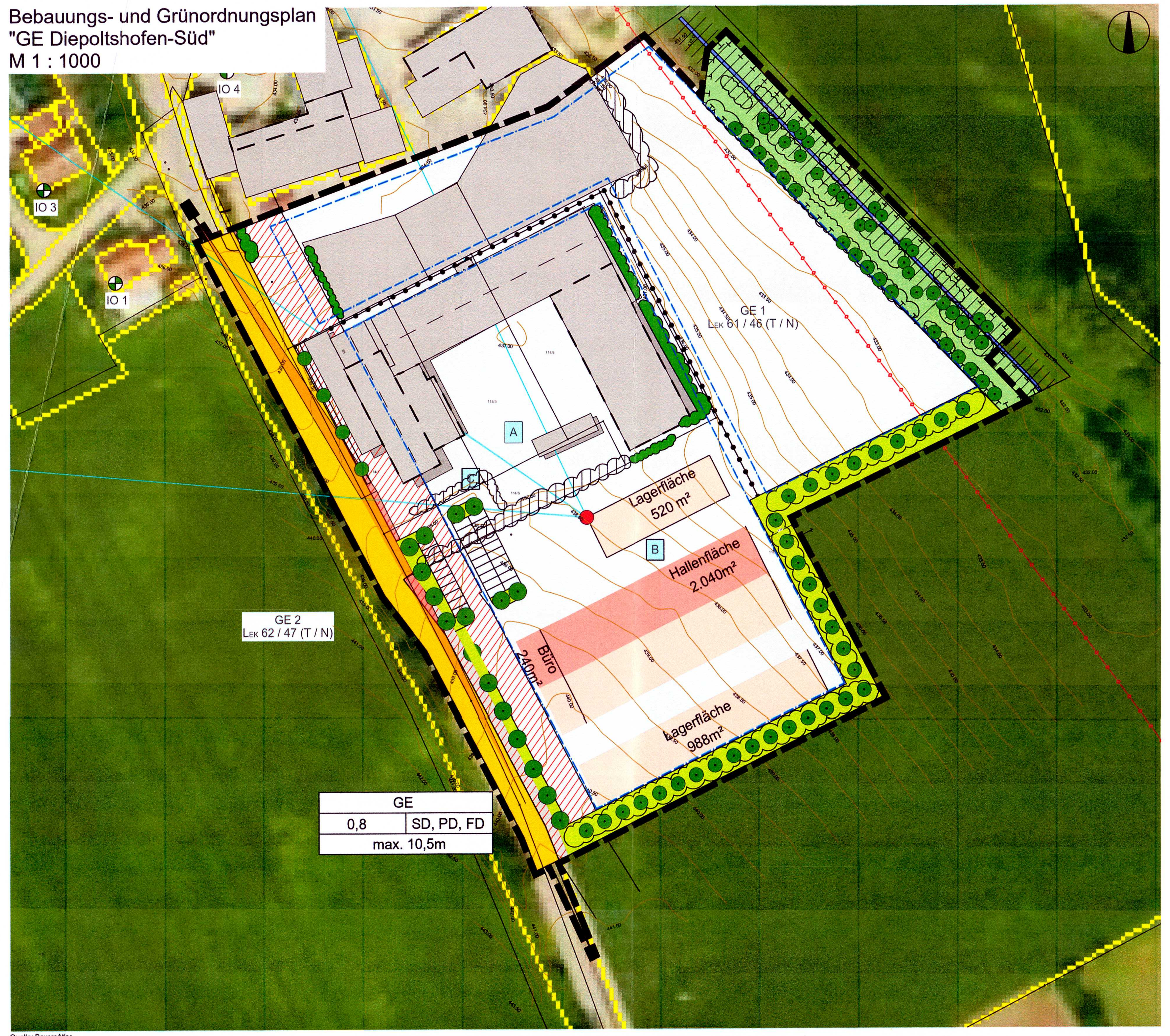
Bebauungs- und Grünordnungsplan "GE Diepoltshofen-Süd"
M 1 : 1000



Quelle: BayernAtlas

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlich betrieblicher Nutzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Für die nach Abs. 3 Nr. 1 festgesetzte Nutzung ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
Mit der Betriebsleiterwohnung darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden.
Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungsschablone
1. Gebietsart
2. GRZ
2. Dachform
3. max. Wandhöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Anbauverbotszone (15 m zum Fahrbahnrand dürfen keine Gebäude errichtet werden)

Druckleitung

GRÜNORDNUNG

Ausgleichsfläche geplant (Teilfläche GE 1)

Grünflächen

Gehölzgruppe

Baum

Gehölzgruppe (Baum- und Strauchpflanzung) Rodung

Gehölzgruppe Bestand

Baum Bestand
Corylus avellana

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB)

Gehölzgruppe (Baum- und Strauchpflanzung) Bestand

Uferschutzstreifen

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Für die nach Abs. 3 Nr. 1 festgesetzte Nutzung ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
Mit der Betriebsleiterwohnung darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden.
Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

2) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17-20 BauNVO)

2.1) Die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Achtzig vom Hundert (GRZ 0,8).

2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt einhundertsechzig von Hundert (GFZ 1,6).

2.3) Höhe der Baulichen Anlage
Wandhöhe: Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 10,50 m im GE bezogen auf das natürliche Gelände bergseitig im Mittel nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt mit der Dachhaut. Dachaufbauten technischer Art zählen nicht zur Wandhöhe und sind zulässig.

3) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten;
Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung
Bauweise: Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO gestgelegt

4) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:

Dachform und Dachneigung: SD, FD
Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von max. 24° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten.
PD
Die zulässige Dachneigung darf eine Neigung von max. 15° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten.

Die Dachflächen sind zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik zu nutzen.

Fassaden: grelle Fassaden sind nicht gestattet.

Als Einfriedung sind freistehende, kleintierdurchlässige Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig.
Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten (gemessen von nat. Geländeoberkante).

5) STELLPLÄTZE / NEBENGEBÄUDE / GARAGEN
Stellplätze sind nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Waidhofen zu erstellen.
Die Standorte für Stellplätze, Nebengebäude und Garagen sind innerhalb des Baugebietes frei wählbar und auch außerhalb der überbauberen Flächen zulässig.
Die Dachformen der Garage und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude nicht zwingend anzupassen. Die Dachneigungen können dabei unter den Festsetzungen für das Hauptgebäude bleiben, dürfen diese aber nicht überschreiten. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Garagen mit Grenzbebauung bezieht sich die mittlere Wandhöhe nicht auf das natürliche, sondern auf das geplante Gelände. Bei zusammengebauten Garagen sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.

6) AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZWÄNDE
Aufschüttungen und Abgrabungen im größeren Umfang sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Zum Außenbereich ist das Gelände anzupassen und muss abgeböscht werden.

7) ABWASSERENTSORGUNG
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

8) IMMISSIONSSCHUTZ

8.1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 1	10.620	61	46
GE 2	17.600	62	47

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent LEK,zus [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 305	+ 335	+ 1	+ 1
B	+ 335	+ 275	+ 3	+ 3
C	+ 275	+ 305	0	0

Der Bezugspunkt Bpzus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32-Koordinaten: X = 672719,01 / Y = 5380582,65.

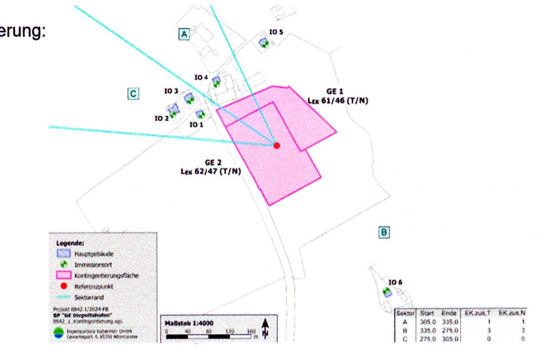
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen

Die Kommune macht bei dieser Festsetzung von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Waidhofen Ost I - Änderung und Erweiterung" vom 10.03.1995 festgesetzte Gewerbegebiet.

Kontingentierung:



9) GRÜNORDNUNG
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

9.1) Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, fachgerecht in Mieten von max. 2 m Höhe zwischenzulagern und bei längerer Lagerung mit Leguminosen anzusäen. Sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtung oder Bodenverunreinigung ist zu vermeiden. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Um Beeinträchtigungen von eventuell vorhandenen Bodenbrütern auszuschließen, darf in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 31.07 kein Oberboden abgetragen werden. Sollte bauablaufbedingt in dieser Zeit der Oberbodenabtrag erfolgen müssen, ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen.

9.2) **Begrenzung der Flächenversiegelung**
Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze usw. im Freibereich der Privatgrundstücke sind, soweit innerbetriebliche Belange nicht dagegen sprechen, wasserdurchlässig zu gestalten. Mögliche Oberflächenbefestigung: Versickerungspflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen. In den festgesetzten Grünflächen ist eine Überbauung durch Stellplätze, Nebenanlagen, etc. nicht gestattet.

9.3) **Anpflanzungen und Ansaaten**
Zur Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher der Artenliste 9.6.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Je angefangene 1000 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft ist ein Pflanzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze im Süden geplant. Es sind die Gehölzarten der Pflanzenlisten 9.6.2 zu verwenden. Der Übergangsbereich zur Ackerfläche (2 m Abstandsfläche) ist mit einer artenreichen, autochthonen Saummischung (100% Wildblumenanteil, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. Zur Begrünung des Straßenraumes entlang der Kreisstraße ND9 sind Bäume und Sträucher der Artenliste 9.6.3 in der darin festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen. Hierbei ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Begrünung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Neuburg-Schrobenhausen anzuzeigen. Die Bepflanzungensind fachg erecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Sträuchern mit einer Höhe von über 2 m ist ein Abstand von 2 m erforderlich (Art. 47 und 48 AGBGB).

9.4) **Sonstige Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt**
Einfriedungen:
Einfriedungen sind sockellos und mit einem Abstand von 15 cm vom Boden auszuführen. Die Einfriedung soll sich in die Landschaft eingliedern. Die Einfriedung ist innerhalb der Eingrünung zu errichten. Das Material (Holz, Maschendraht etc.), die Farbe und Höhe sind vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Künstliche Beleuchtung:
Zur Berücksichtigung des Art. 11a BayNatSchG ist zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Der „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz von September 2020 ist bei der Planung zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen sind festzulegen. Wichtige Hinweise sind: Licht zweckgebunden einsetzen (Dekoration etc.), Lichtintensität sinnvoll begrenzen (Werbung etc.), Licht nur auf Nutzflächen lenken (full cut off-Leuchten, Leuchtenhöhe, Winkel, Innenraumbeleuchtung etc.), Licht nicht dauerhaft einschalten (Dimmung, Teil- oder Vollabschaltung etc.), Lichtfarbe mit geringstmöglichem Blauanteil (max. 3000 Kelvin, Vollabgeschlossene Lampengehäuse).

Ausbildung der Fensteröffnungen:
Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen auszuschließen. Daneben wird die Verwendung von Gläsern mit einem möglichst geringen Außenreflexionsgrad (max. 15 %, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein) empfohlen.

9.5) **Naturschutzfachliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung (BayKompV)**

9.5.1) **Vermeidungsmaßnahmen**
Zur Vermeidung der durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Lage und Ausführung gemäß Darstellung in der Planzeichnung:

Eingrünung der Randbereiche des Geltungsbereichs durch eine Kombination von Feldhecken, Strauchgruppen und Baumreihen. Hier soll in den Anschlussbereichen zur offenen Feldflur eine geschlossenen Gehölzkulisse zu den angrenzenden Ackerflächen und der Kreisstraße entstehen (Ortsrandeingrünung).

Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

9.5.2) **Ausgleichsmaßnahmen**

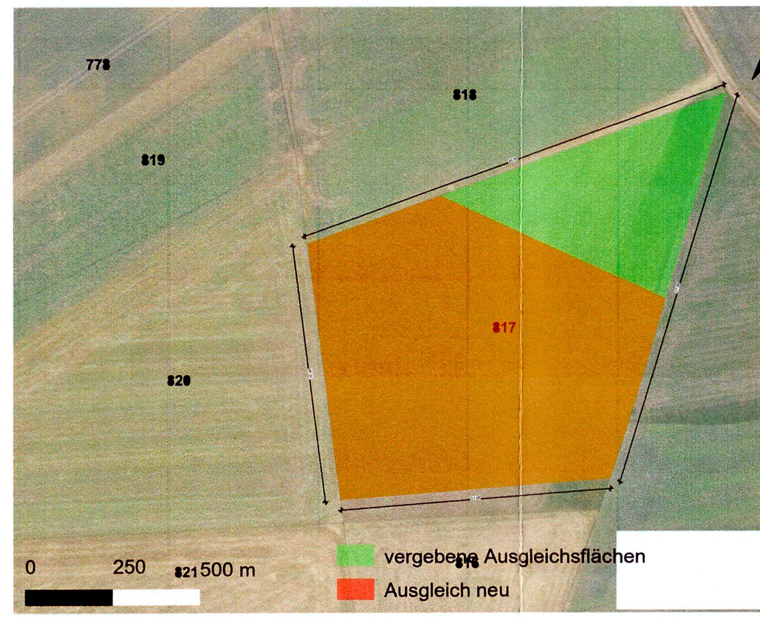
Für den Bereich um den Bachgraben wurde ein Gewässerentwicklungskonzept erstellt. Die Herstellung und Unterhaltung der folgenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgen stets im Einklang mit den Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzeptes

Zum Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs sind folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Lage und Ausführung gemäß Darstellung in der Planzeichnung:

Ausgleichsfläche GE 1 (Teilfläche 1)
Anlage von Feldhecken (Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch/Hecken BNT B112) in Kombination mit Extensivgrünland und Staudensäumen entlang des Bachgrabens Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 3-reihig, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m, Gesamtbreite 9,70 m. Es sind Baum- und Straucharten der Pflanzenliste 9.6.1 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Anlage von extensivem Grünland (Entwicklungsziel: mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland BNT G212)
Zwischen den Gehölzgruppen und im Bereich nördlich des Bachgrabens sind die Flächen zwingend mit einer autochthonen Saatgutmischung (Feuchtwiese 30% Kräuter, 70% Gräser, Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen. In den ersten 5 Jahren hat die Mahd zum 01.06. zu erfolgen. Dabei bleiben jeweils 10-20% der Fläche als Altgras stehen. Die Altgrasfläche muss jährlich alternieren. Eine extensive Beweidung ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Vorlage eines Beweidungskonzeptes möglich.

Ausgleichsfläche GE 2 (Teilfläche 2)
Der Ausgleich für die Teilfläche 2 erfolgt über die Ökokontofläche Flurstücksnummer 817, Gemarkung Langenmosen (Naturraum Donau-Isar-Hügelland). Geplante Maßnahme: Extensivierung von Grünlandflächen und Umwandlung von Acker in Grünland Details siehe Begründung zum Bebauungsplan / Umweltbericht

Zur Sicherung der Kompensationsflächen und -maßnahmen ist innerhalb von 6 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen vorzulegen. Ebenso ist für die Ökokontofläche des DMZV ein Ausgleichsvertrag vorzulegen.



Pflanzenliste Mesophiles Gebüsch
Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand 1,5 m
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-8 Stück einer Art
Alle Gehölze autochthon mit zertifiziertem Herkunftsnachweis (Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Salix caprea u.a.	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume Hei 2xv. m.B. 150-200

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silberweide

Pflanzenliste Ortsrandeingrünung
Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
Reihenabstand 2,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneebal

Bäume Hei 2xv. m.B. 150-200

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzenliste Durchgrünung Gewerbegebiet
Sträucher v.Str, 4 Tr., 60-100
Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m
Reihenabstand 1,0 m
Pflanzung in Gruppen von 3-5 Stück einer Art

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina u.a.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bäume Hochstamm 3xv. StU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere

Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze und Saatgut aus regionaler Herkunft (gebietseigen) in einwandfreier Qualität zu verwenden. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Entsprechend der Lage des Bauvorhabens im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist für Gehölze das Vorkommensgebiet 6 „Alpen und Alpenvorland" und für Saatgut das Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" zu wählen.

Die Ortsrandeingrünung und die Ausgleichsfläche GE1 dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden, Gehölze sind grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Schnittmaßnahmen durch Anwohner sind grundsätzlich unzulässig. Eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Grundstücksbesitzer (dingliche Sicherung) ist jedoch möglich

TEXTLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNG
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Grundstücksentwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 22.07.2014 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Es ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen und stark frequentierten Parkplätzen abhängig von Art und Grad der Verschmutzung gegebenenfalls einer Reinigung bedarf bzw. nicht versickert werden darf.
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster, Kellereingangstüren und sonstige Öffnungen unter Gelände sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).

REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Dachflächen sind zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik zu nutzen. Flachdächer und flach geneigte Dächer können mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

DENKMALSCHUTZ
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.

ALTLASTEN
Altlasten sind nicht bekannt.
Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen auf-gedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.

GRUND- UND SCHICHTWASSER
Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufenden Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
Alle Eigentümer haben Ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.
Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundametdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig. Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Flächen müssen Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (z.B. Gülle), Staubimmissionen (z.B. Ernte) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

GRUNDWASSER UND BODENSCHUTZ
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneterUnterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Entsprechend DIN 19639 soll die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterial die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

DIN NORMEN
Sämtlich genannte DIN-Vorschriften sind in der Gemeinde zugänglich.

STROMVERSORGUNG
Zur elektrischen Erschließung wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Eine entsprechende Fläche von ca. 25 m² ist in Form einer beschränkten, persönlichen Dienstbarkeit der Bayernwerk Netz GmbH zur Verfügung zu stellen.

BELEUCHTUNG
Beleuchtungsanlagen sind so zu positionieren und gestalten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ausgeschlossen ist.

WERBEANLAGEN
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

DRUCKLEITUNG
Im Geltungsbereich befindet sich eine Druckleitung. Diese muss vor Baubeginn exakt abgesteckt werden. Falls eine Verlegung notwendig ist, muss die Kosten der Auftraggeber tragen.

BACHGRABEN
Die Flächen gemäß der Planung des Gewässerentwicklungskonzeptes für den Bachgraben sind herzustellen.Die andauernde Pflege der dann hergestellten Flächen wird im Zuge des Verfahrens sowohl mit dem Eigentümer als auch mit der Gemeinde Waidhofen geklärt.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen sind in jedem Fall so zu planen, dass sie zur Ausgleichsfläche und zu den Grünflächen hin abgeböscht werden. Keinesfalls sollen direkt an den Grün- und Ausgleichsflächen Stützmauern entstehen.

IMMISSIONSSCHUTZ
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Waidhofen, Herzoganger 1, 86529 Schrobenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Marken- und Patentamt.

Kontingentfläche	
GE 1	**GE 2**
672606,16; 5380650,62; 0,00; 0,00	672711,76; 5380666,02; 0,00; 0,00
672710,74; 5380695,27; 0,00; 0,00	672747,42; 5380600,54; 0,00; 0,00
672738,70; 5380691,98; 0,00; 0,00	672763,74; 5380571,61; 0,00; 0,00
672741,60; 5380695,15; 0,00; 0,00	672772,56; 5380576,08; 0,00; 0,00
672831,85; 5380608,00; 0,00; 0,00	672802,31; 5380523,04; 0,00; 0,00
672772,56; 5380576,08; 0,00; 0,00	672704,61; 5380470,03; 0,00; 0,00
672763,74; 5380571,61; 0,00; 0,00	672688,08; 5380501,32; 0,00; 0,00
672747,42; 5380600,54; 0,00; 0,00	672686,79; 5380500,77; 0,00; 0,00
672711,76; 5380666,02; 0,00; 0,00	672678,54; 5380517,27; 0,00; 0,00
672623,38; 5380617,85; 0,00; 0,00	672669,03; 5380534,61; 0,00; 0,00
672608,56; 5380646,03; 0,00; 0,00	672659,20; 5380552,55; 0,00; 0,00
	672652,37; 5380564,99; 0,00; 0,00
	672623,38; 5380617,85; 0,00; 0,00

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „G E Diepoltshofen-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 20.01.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.12.2024 bis 20.01.2025 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 25.08.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2025 bis 25.08.2025 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16.12.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2025 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Waidhofen, den 03. März 2026

1.Bürgermeister
Josef Fuchs

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 4.3.26 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Waidhofen, den 04. März 2026

1.Bürgermeister
Josef Fuchs

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„GE DIEPOLTSHOFEN SÜD"

GEMEINDE	WAIDHOFEN
LANDKREIS	NEUBURG-SCHROBENHAUSEN
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN

FASSUNG VOM 16.12.2025

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Waidhofen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024. Ar.t 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. Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) 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, 586) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan "GE Diepoltshofen Süd" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.12.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:2000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Mainburg, 16.12.2025 / J. Herrmann

Prj.Nr.: 2024-030/BBP-EF