

- Teil B -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Leitenberg I“
1. Änderung



T E X T T E I L

vom 11.01.2018

geändert am:
15.03.2018

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Prittriching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ als **Satzung**:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Leitenberg I“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 15.03.2018, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 15.03.2018 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wert erreichen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

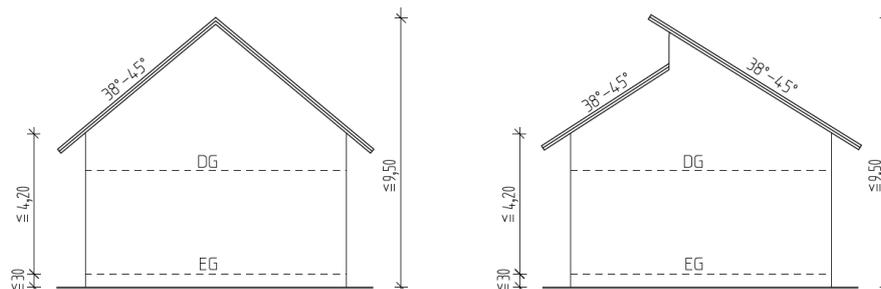
4.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind als ein Gebäude profilgleich zu gestalten.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

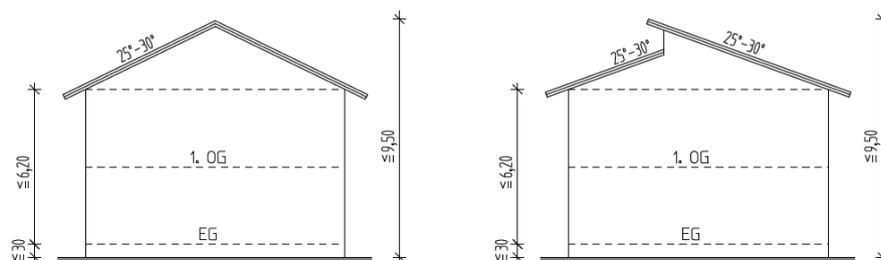
Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



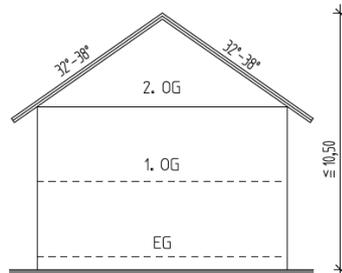
Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, versetzt angeordnete Pultdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



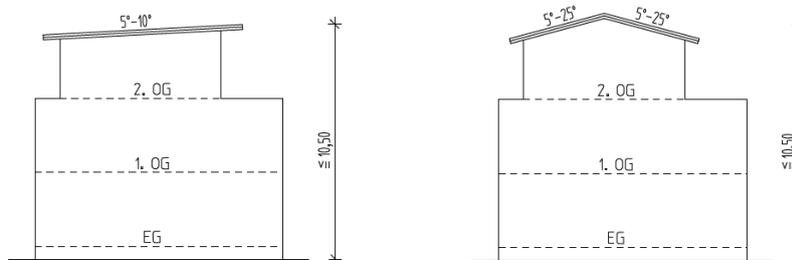
Typ C (Mehrfamilienhaus)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf.



Alternativ:

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 5° bis 10° zulässig. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.



5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten mindestens 500 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Auf den Bauparzellen 3 bis 5 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

7. Abstandsflächen

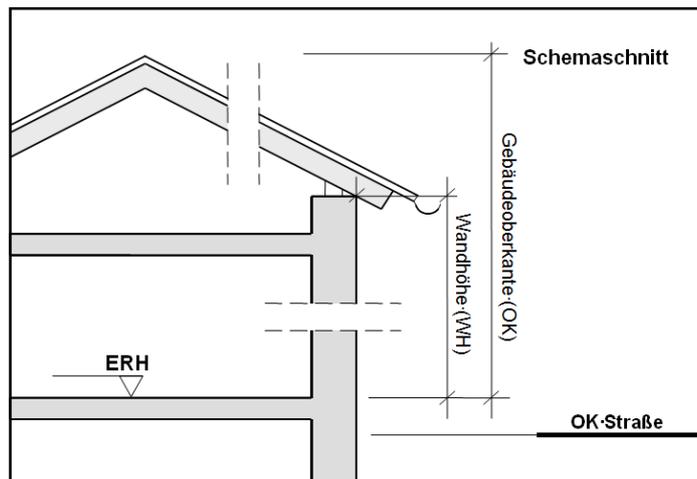
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

8.1 Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über der Oberkante der mittig an der Grundstücksgrenze anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

Abweichend hiervon darf die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der Häuser bei den Grundstücken Nr. 12, 16, 22, 29 und 30 max. 0,50 m über der Oberkante der mittig an der Grundstücksgrenze anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

8.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (ERH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 4.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Bei geneigten Dächern muss die Firstlinie entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 4.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern von Wintergärten und erdgeschossigen Anbauten darf von den festgesetzten Dachneigungen und -formen der Hauptgebäude abgewichen werden.

9.3 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 32°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste dieser Dachaufbauten müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

10. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 10.1** Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze für den Kraftfahrzeugverkehr gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung (KfzAbS) der Gemeinde Prittriching in der jeweils gültigen Fassung.
- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baufeldern 3 bis 5 können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei ein Abstand zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.
- 10.3** Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange (z.B. Sichtdreieck) nicht beeinträchtigt werden und der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 2,0 m beträgt. Mülltonnenhäuschen sind von dem Mindestabstand ausgenommen, sofern Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden.
- 10.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

11. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 11.1** Auf den privaten Grundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 11.2** Für die durch Planzeichen (Teil A) und nach Punkt 11.1 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Geringe Verschiebungen der Baumstandorte sowie Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen zur Unterbrechung der Grundstückszufahrten sind möglich.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

- a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
- | | |
|---|---------------------|
| *Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| *Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| <i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i> | |
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| *Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| <i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i> | |
| <i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i> | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- d) Geschnittene Hecken
- | | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3- 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum

muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des entsprechenden Gebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

11.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für den Bebauungsplan „Leitenberg I“ ist ein Ausgleich mit einer Gesamfläche von insgesamt ca. 0,85 ha erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleich ist auch weiterhin vollumfänglich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gültig. Hierfür steht eine Fläche im westlichen Gemeindegebiet zur Verfügung, die entsprechend naturschutzfachlich aufgewertet werden kann.

Externe Ausgleichsfläche (Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, Teilplan 2)

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, auf der in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellten Fläche von ca. 0,85 ha durch Ansaat und extensive Nutzung eine artenreiche Wiese anzulegen. Nach der Ansaat mit gebietsautochthonem Saatgut ist die Ackerfläche zu einem Magerrasen zu entwickeln. Hierfür ist zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und angrenzend, nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser und 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/ m² (z. B. über Rieger-Hofmann® GmbH) zu verwenden. Mahd des Wiesenbereiches zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Jegliche Düngung der Fläche ist zu unterlassen.

12. Immissionsschutz

12.1 Bis zu einem Abstand von 25 m von der Mitte der Kreisstraße LL 7 sind Schlaf- und Kinderzimmer an die Straßen abgewandte Fassadenseite (Ostfassade) zu orientieren. Alternativ sind die Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Schiebeläden und ähnliches) abzuschirmen. Kann keine der obigen Maßnahmen umgesetzt werden, müssen die Fenster festverglast ausgeführt werden und es muss eine fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster sicherstellt. Der Innenraumpegel der Anlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

12.2 Die in Abhängigkeit von Raumnutzung und -größe erforderlichen Bauschall-dämmmaße der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2“, Juli 2016, sind im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen (Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1“, Juli 2016, für die straßenzugewandten Fassaden bis zu einem Abstand von 25 m von der Straßenmitte).

12.3 Schallschutzfenster müssen die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987, erfüllen.

12.4 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abstrahlender Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

13. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

13.1 Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

13.2 Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

14. Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Zufahrt zur Kreisstraße LL 7 sind die in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Sichtdreiecke von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erreichen. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze, die eine Höhe von 0,80 m überschreiten, sind innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke ebenfalls unzulässig.

15. Sonstige textliche Festsetzungen

15.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

15.2 Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden, wenn sie das Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten.

16. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

17. Schlussbestimmungen

17.1 Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

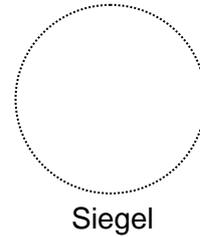
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Leitenberg I“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

17.2 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Prittriching, _____

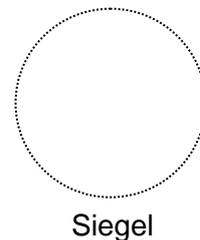
Peter Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Peter Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Vertreter des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege haben am 29.09.2016 bzw. 05.10.2016 eine Ortseinsicht vorgenommen. Aufgrund des kompletten Abtrags der vorgefundenen Bodendenkmäler hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erteilt. Im weiteren Verfahren kann hinsichtlich der Bodendenkmäler von einem lastenfreien Baugebiet ausgegangen werden.

Altlasten

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und benachbarten Hofstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.