

- Teil B -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Bachanger II“

T E X T T E I L

vom 29.07.2021

Fassung vom:
29.04.2025
31.07.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Prittriching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Bachanger II“ als **Satzung**:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 31.07.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 31.07.2025 den Bebauungsplan „Bachanger II“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 31.07.2025 liegt dem Bebauungsplan „Bachanger II“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Bachanger II“ wird für die Grundstücke Flur Nr. 998 (tlw.), 1012/3 (tlw.), 1901 und 1902, jeweils Gemarkung Winkl, zwischen Scheuringer Straße im Süden, der Ortslage Winkl im Osten sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachanger II“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Bachanger II“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Art der baulichen Nutzung

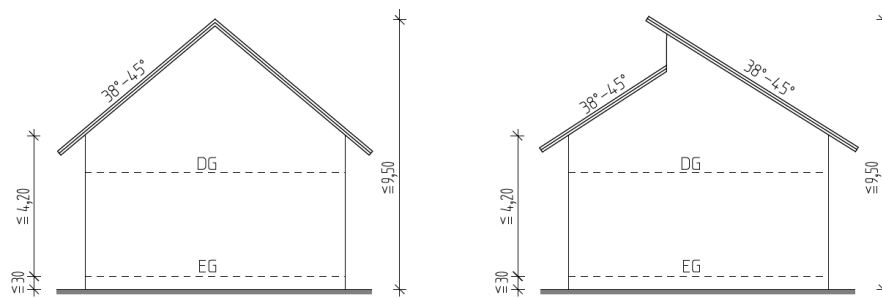
Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1** Die Grundflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wert erreichen.
- 3.2** 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 den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

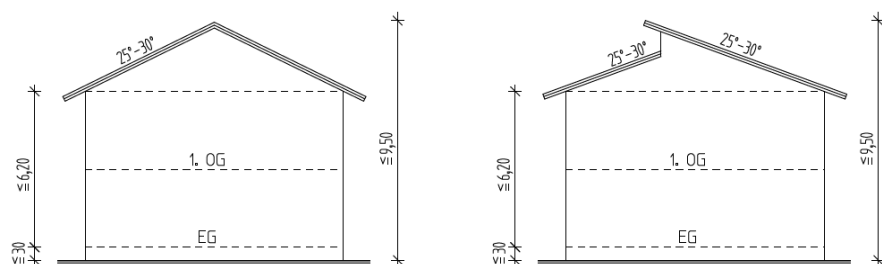
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

- 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.



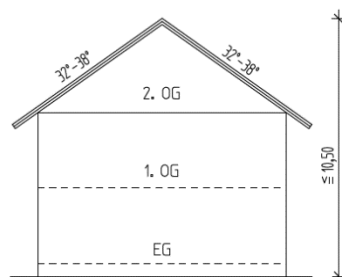
Typ B (flachgeneigtes Dach)

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.



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 450 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

6. Anzahl der Wohnungen

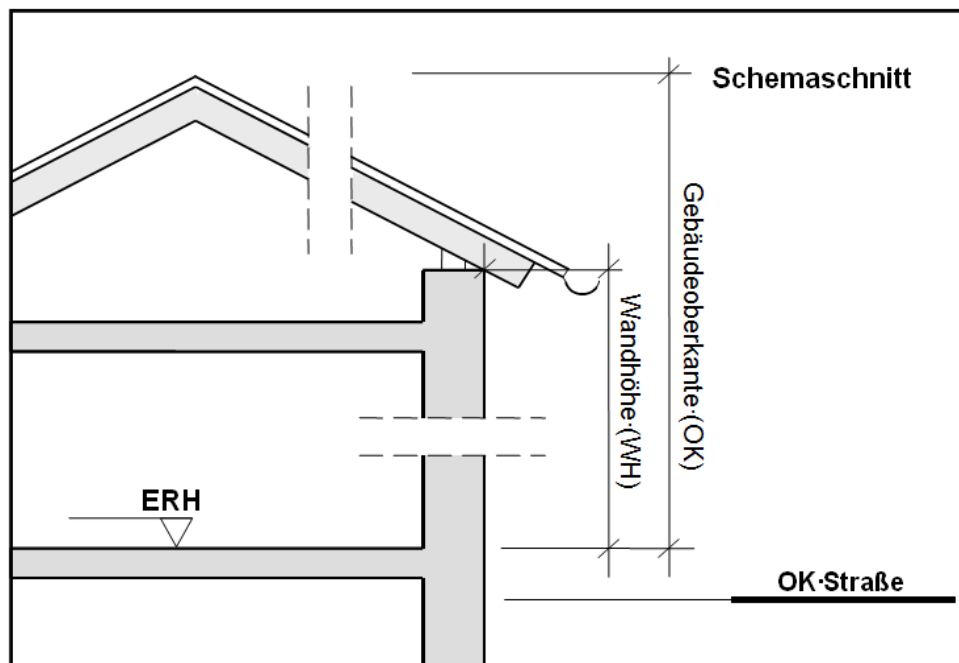
- 6.1** In den Bereichen WA 1 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit mindestens 5 und maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
- 6.2** In den Bereichen WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes 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.
- 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. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.



9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 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.

9.2 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 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Ga“ festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Bereichen WA 1 können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei ein Abstand zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.
- 10.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) gemäß § 14 BauNVO sowie nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 2,0 m beträgt. Mülltonnenhäuschen sind von dem Mindestabstand ausgenommen.
- 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. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

11. Grünordnung

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

- 11.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche 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** Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Listen a) und b) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann,

Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

11.3 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

11.4 Für die durch Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte 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

a) für öffentliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung ausschließlich Bäume mit
geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

b) für private Grünflächen:

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

11.5 Naturschutzrechtlicher 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.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ein Ausgleichsbedarf von 27.116 Wertpunkten (WP) nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Bachanger II“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan „Bachanger II“ verbindlich zugeordnet werden. Hierfür steht eine Fläche im westlichen Gemeindegebiet zur Verfügung, die in Anlehnung an die auf dem Grundstück teilweise bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend naturschutzfachlich aufgewertet werden kann.

Externe Kompensationsfläche (Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, ca. 3.390 m²; Teilplan 2):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 2086 (Gemarkung Prittriching) zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von rd. 2,7 km nordwestlich des Eingriffs befindet. Die gemeindliche Ökokontofläche wurde im östlichen Teilbereich bereits für die Eingriffskompensation für in der

Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren herangezogen und diesen verbindlich zugeordnet (Bebauungspläne „Am verlorenen Bach“ I, II, und III sowie „Leitenberg I“ und „Mischgebiet Au“). Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sollen nach Westen hin fortgesetzt werden. Die überplante Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching (Teilplan 2) wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

Entwicklungsziel:

Herstellung einer artenreichen mageren Flachland-Mähwiese

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

In den nächsten 3-5 Jahren ist die Fläche zunächst auszuhagern (3-5 Schnitte pro Jahr, ab Mitte/Ende Mai). Nach diesen 3 Jahren ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde Landsberg vor Ort abzustimmen. Danach ist die Grasnarbe auf den Flächen streifenweise zu fräsen (ca. 20 % der Fläche). Im Anschluss daran ist eine Neuansaat mit geeignetem Saatgut (z.B. Rieger-Hoffmann-Mischung) durchzuführen. Für die Einsaat ist autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut zu verwenden. Die Ansaatmischung hat aus dem Ursprungsgebiet 16 zu stammen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind. Die Erfüllung der o. g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung). Die Fläche ist auf Dauer zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Drei Jahre nach der Saatgutübertragung ist ein weiterer Ortstermin mit der uNB zu vereinbaren und das weitere Vorgehen (ggf. Umstellung Pflege, erneute Saatgutübertragung zur Herstellung des Zielzustandes) abzustimmen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

11.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit (Vögel):

Durch die Bautätigkeit im Plangebiet kommt es zur Bearbeitung des Oberbodens. Um eine Zerstörung von Nestern und Eiern zu vermeiden und so einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden, sind Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit, somit entsprechend zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Dadurch wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 b der Vogelschutzrichtlinie vermieden.

V2: Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Vögel):

Durch die Bautätigkeit im Plangebiet kommt es eventuell zur Entfernung von Gehölzen (Bäumen, Gebüsch). Um eine Zerstörung von Nestern und Eiern zu

vermeiden und so einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden, sind die beeinträchtigten Strukturen außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Die Rodungsarbeiten sollten dem entsprechend zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dadurch wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 b der Vogelschutzrichtlinie vermieden.

V3: Insektenfreundliche Beleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ist zum Schutz von Insekten auf das notwendige Mindestmaß anzupassen und es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte, warmweißen LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 - 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

11.7 Vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

CEF 1: Herstellung Lerchenfenster (Teilplan 3)

Als vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF 1) sind auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 960, Gemarkung Prittriching, (Teilplan 3; Flächengröße ca. 6.000 m²) zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität folgende Maßnahmen umzusetzen:

Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen von 0,5 ha pro Brutpaar; bei vorgefundenem 1,0 Brutpaaren also 0,5 ha + 20% Entfernungsfaktor = 0,6 ha (*grundsätzlich wäre auch eine Rotation möglich) auch in Teilflächen von mindestens 0,2 ha; Blühstreifen aus niederwüchsigen Arten mit angrenzendem selbstbegrünenden Brachestreifen (jährlich umgebrochen); mindestens 10 m breit; lückige Aussaat, Erhalt von offenen Bodenstellen, Brache:Blühstreifen im Verhältnis ca. 50:50, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung; mind. 25 m Abstand zum Feldrand; spätestens alle 3 Jahre wechselnd oder bearbeitet und neu eingesät.

Um eine Tötung/Störung zu vermeiden, darf auch in den Feldlerchen-Ausgleichsflächen keine Bearbeitung von 15.03. bis 15.07. erfolgen (Umbruch und

Neuansaat im 2-3 jährigem Turnus im Frühjahr vor dem 15.3.).

Pflegemaßnahmen:

- Einsaat standortspezifischer Saadmischung gebietsheimischer Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation
- Mindestbreite 10 m
- reduzierte Saatgutmenge um 30% (-> offene Stellen für Nahrungssuche Feldlerche, Fehlstellen belassen), bei Bedarf Neophytenmanagement
- Schmetterlings-Wildbienen-saum, bei der Pflege ist die Bearbeitungsruhe zwischen dem 15.3. und dem 1.7. zu beachten
- Mindestdauer für Blühfläche und Brache auf der Fläche: 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung / Neueinsaat im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel; bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten
- keine Mahd, Bodenbearbeitung, es sei denn der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr zu dicht
- Ackerbrache mit Selbstbegrünung, bei Bedarf Neophytenmanagement

Die CEF-Fläche stellt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar und muss vor Baubeginn ihre Funktion erfüllen. 3 Jahre nach Fertigstellung der Flächen ist ein Ortstermin mit der uNB zu vereinbaren. Ggf. ist in Abstimmung mit der uNB eine Anpassung der Maßnahmen notwendig. Die Funktionalität der CEF-Flächen ist sicherzustellen, solange der Eingriff wirkt.

12. Grundwasser, Niederschlagswasserbe-seitigung, Oberflächenwasser

12.1 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.

12.2 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ (Entwässerungsmulde) ist eine mindestens wie in der Planzeichnung dargestellt breite und 0,30 m tiefe Mulde anzulegen, die in Richtung Bauflächen („nach innen hin“) durch einen 0,50 m hohen Erddamm

zu begrenzen ist.

- 12.3** Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 12.4** Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 12.5** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

13. Sichtdreiecke

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an der Zufahrt zur Scheuringer Straße 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.

14. Sonstige textliche Festsetzungen

- 14.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 14.2** 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.
- 14.3** Bei der Errichtung von Einfriedungen ist die Ausbildung von Sockeln generell unzulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen oder Gabionen sind ebenfalls unzulässig.
- 14.4** Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen,

die diesen Schallleistungspegel 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. (http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf).

15. Schlussbestimmungen

15.1 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).

15.2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Bachanger II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 DSchG:

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.

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-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlichen ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, sondern auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Ferner sind die betrieblichen Gegebenheiten des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen des Planbereichs zu berücksichtigen. Weder die intensive Tierhaltung noch die Nutzung des bestehenden Fahrsilos im südlichen Anschluss an das Gebiet dürfen eingeschränkt werden. Auch hier ist mit Emissionen sowohl zur Erntezeit als auch zum täglichen Futterholen zu rechnen, die von der Bevölkerung zu dulden sind.

Im Nord-Osten befindet sich die Halle eines weiteren landwirtschaftlichen Betriebes. Auch hier ist mit Emissionen zu rechnen, die sich durch die Beplanung des Gebietes in keiner Weise negativ auf die Nutzung und Bewirtschaftung des Betriebes auswirken dürfen.

Grundsätzlich gilt, dass die angrenzenden Felder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die dort entstehenden Emissionen sind ebenfalls unentgeltlich zu dulden. Die Eingrünung des Baugebietes ist so zu gestalten, dass keine Beschattung der umliegenden Flächen entsteht.

Ferner gilt es dringend zu beachten, dass der Anwandweg im Westen und auch die Straße „Bachanger“ im Osten für landwirtschaftliche Fahrzeuge aller Art freizuhalten sind. Hier ist besonders die zunehmende Größe landwirtschaftlicher Erntemaschinen zu beachten. Die Gemeinde hat hier mit entsprechender Beschilderung Sorge zu tragen, dass diese Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen um das Plangebiet freigehalten werden.

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.

Lage im 60 m Bereich des Verlorenen Bachs

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Verlorenen Bach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Verlorenen Bachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

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 verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

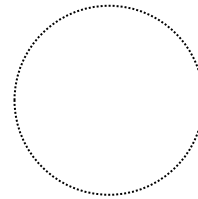
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, bei der auch der Bebauungsplan „Bachanger II“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.

Prittriching, _____

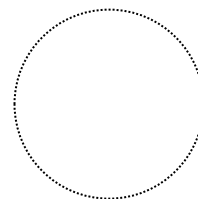
Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel