

- Teil B -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“

T E X T T E I L

vom 04.08.2022

Fassung vom:

27.10.2022

06.06.2024

15.05.2025

30.07.2025

18.09.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Prittriching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und des § 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 (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ als **Satzung**:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

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 18.09.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 18.09.2025 den Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 18.09.2025 liegt dem Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ wird für die Grundstücke Flurnummer 317 und 322 (teilweise) sowie für die Grundstücke Flurnummer 310, 311, 311/1, 311/2, 312/1, 312, 313, 314 und 315 jeweils Gemarkung Prittriching, östlich der Jahnstraße und nördlich der Austraße aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ 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 MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet generell nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

5. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche mindestens 800 m² betragen.

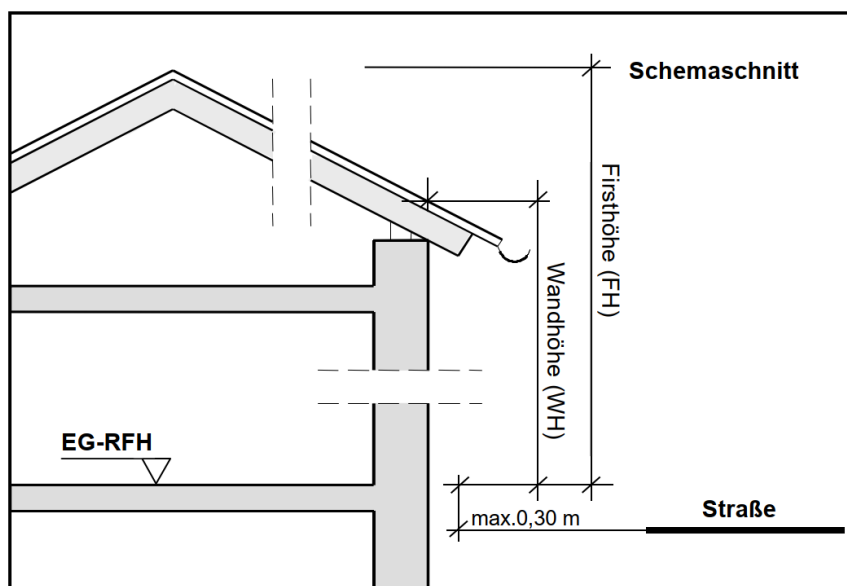
6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7. Höhenlagen

7.1 Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFH) der Gebäude im Mischgebiet darf maximal 0,30 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

7.2 Die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (WH) bzw. dem oberen Abschluss des Gebäudes (FH), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.



7.3 Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen etc. dürfen die festgesetzten Wandhöhen (WH) um maximal 2,50 m überschreiten. Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

8. Gestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Bei Ausbildung eines einseitigen Pultdaches ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig. Die Ausbildung von Tonnendächern ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

8.2 Dachaufbauten

Sattel- oder Walmdachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind im Plangebiet ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig. Schleppgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind im Plangebiet ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 32° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im Plangebiet generell zulässig. Der seitliche Abstand zwischen diesen Dachaufbauten und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 65 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

8.3 Werbeanlagen

8.3.1 Werbeanlagen dürfen nur im Bereich unterhalb der Traufe / Attika errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen.

8.3.2 Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend in das städtebauliche Gesamtbild einfügen lassen. Bewegliche Werbeanlagen, ausgenommen Fahnenmasten, sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig. Leuchtwerbeanlagen, die auf benachbarte Verkehrsflächen bzw. Nutzflächen abstrahlen, sind nicht zulässig.

Zusätzlich ist pro Betrieb an dessen Betriebseinfahrt eine maximal 3,0 m hohe Werbetafel mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 5,0 m² zulässig.

9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

9.1 Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze für den Kraftfahrzeugverkehr gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung (KfzAbS) der Gemeinde Prittriching in der jeweils gültigen Fassung.

9.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.3 Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) gemäß § 14 BauNVO sowie nicht überdachte, oberirdische Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

10. Grünordnung

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

- 10.1** Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 500 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.
- 10.2** Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes 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 01. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
- 10.3** Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste c) bis d) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 60 % der je Baugrundstück entsprechend festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.
- 10.4** 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.
- 10.5** Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

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
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
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, 3 - 4-mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 16 - 18 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,

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, im Herbst, 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.

10.6 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 Mischgebiet ein Ausgleichsbedarf von 27.238 Wertpunkten (WP) nötig. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ erfolgen kann, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem Bebauungsplan „Mischgebiet – Au“ 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. 3.405 m²; Teilplan 2):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 2086 (Gemarkung Prittriching) zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von rd. 3 km südwestlich 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“). 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.

10.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit (Vögel):

Durch die Bautätigkeit im UG 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. Alternativ bzw. ergänzend sind Vergrämungsmaßnahmen (z.B. mit Flatterbändern / Bodenbearbeitung) für die Feldlerche ab Ende Februar durchzuführen (LGL 2020).

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

Durch die Bautätigkeit im UG 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)).

10.8 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. 5.000 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 (*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 Feltrand; 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 Neuanfaat im 2-3-jährigem Turnus im Frühjahr vor dem 15.3.).

Pflegemaßnahmen:

- Einsaat standortspezifischer Saatmischung 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-Wildbienenfleck, 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.

11. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

- 11.1** 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.
- 11.2** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

12. Immissionsschutz

- 12.1** Bei allen Neubauten in erster Reihe entlang der Kreisstraße LL 7 sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind.
- 12.2** Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der West-, Nord-, Südfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.
- Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 12.3** Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut, Türen und Rollladenkästen des Wohngebäudes) ist zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 -Teil 1 und Teil 2 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01) erforderlich.
- Dabei ist von einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach 7.1 der DIN 4109 -Teil 1 von 65 dB(A) auszugehen.
- 12.4** Schallschutzfenster sollten die Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Ausgabe August 1987, erfüllen.

13. 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.

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 Im Bereich der Bauverbotszone der Kreisstraße LL 7 dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung einschließlich Werbeanlagen, Tiefbauten einschließlich Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht errichtet werden.

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 „Mischgebiet - Au“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Belange

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist.

Die im Norden geplante Einfriedung ist so zu pflegen, dass eine Beeinträchtigung der anliegenden Ackerfläche durch Schattenwurf und überstehende Äste ausgeschlossen ist.

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.

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.

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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Durchlässigkeit bei Einfriedungen

Einfriedungen entlang privater Grundstücksgrenzen sollen ohne Sockel mit einem Mindestabstand von 15 cm zur jeweils anstehenden Geländeoberkante ausgeführt werden.

Grundwasser

Im gesamten Planungsbereich sind schwankende, oberflächennahe Grundwasserspiegelagen zu erwarten. Es sind ausschließlich ökologisch unbedenkliche Materialien (Erdberührte Bauteile, Legierungen, etc.) zu verwenden.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

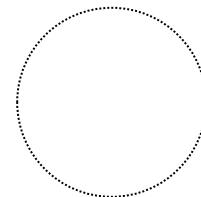
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 „Mischgebiet - Au“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.

Prittriching, _____

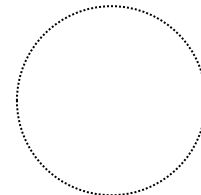
Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel