Projekt-Nr. 7332-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„GE Grabenäcker West“

Markt Offingen

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

i. d. F. vom 6. Juli 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 5. Oktober 2026

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Freianlagen
Bauleitung
Sachverständigen-wesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO
Nachhaltigkeit

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**4**
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Gestaltung	5
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
6	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	7
7	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
8	Immissionsschutz	9
9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
III.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**12**
1	Arten- und Pflanzliste	12
2	Dachbegrünung	14
3	Denkmalschutz	14
4	Niederschlagswasser	14
5	Hochwasser, Überschwemmungsgebiet	15
6	Grundwasserschutz	16
7	Immissionsschutz	16
8	Wärmepumpen-Systeme	17
9	Gewerbliche Vorhaben	17
10	Baugrund, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
11	Versorgungsanlagen und Leitungsinfrastruktur	18
12	Externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche	18
13	Pflanzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken	19
14	Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften	19
IV.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**20**

Präambel

Der Markt Offingen, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan

„GE Grabenäcker West“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „GE Grabenäcker West“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 6. Juli 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 5. Oktober 2026 den Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 6 Juli 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 5. Oktober 2026 liegt dem Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Grabenäcker West“, Markt Offingen wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

c) Anlagen zur Versorgung von Kraftfahrzeugen mit elektrischer Energie

d) Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.4 Nicht zulässig sind:

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

b) Einzelhandelsbetriebe aller Art

c) Vergnügungsstätten

d) Tankstellen (Verkaufsstellen von Kraftstoff)

e) Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) und flachgeneigten Dächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

2.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) im GE wird mit 438,80 m über Normalhöhen-Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der OK FFB EG darf um maximal 0,50 m über-/unterschritten werden.

2.2.4 Es ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m für die Hauptgebäude im GE zulässig.

2.2.5 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig. Die Überschreitung der maximalen Gesamthöhe für technische Anlagen und untergeordnete Aufbauten ist auf insgesamt höchstens 25 % der jeweiligen Dachfläche begrenzt. PV-Anlagen bleiben hiervon ausgenommen.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 für die Hauptgebäude zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

Flachdach (FD) und flachgeneigtes Dach 0° bis 15°

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.3 Einfriedungen

4.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m über Gelände zulässig.

4.3.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune sowie Metallzäune mit einer optischen Durchlässigkeit von min. 50 % zulässig.

4.3.3 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

4.3.4 Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.

4.4 Werbeanlagen

4.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.4.2 Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

4.4.3 Freistehende Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone, Werbeschilder, Wegweiser oder Ähnliches sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe (GH) von 8,00 m zulässig.

4.4.4 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

5.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

5.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

a) Für das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind Versickerungsmaßnahmen beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen oder Vergleichbares vorzusehen. Eine Versickerung im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig.

b) Das auf den Baugrundstücksflächen darüber hinaus anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist durch beispielsweise Rigolen, Regenwasserzisternen oder Vergleichbares zurückzuhalten und in die Kanalisation oder in einen Vorfluter einzuleiten.

6 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

6.1 Wasserundurchlässige Beläge für Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind aufgrund der PFAS-Thematik im Plangebiet zum Schutz des Grundwassers mit wasserundurchlässigen Materialien auszubilden.

6.2 Baugrundstücksflächen

6.2.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten - gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten)) in Anlehnung an die Arten-/ Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Anpflanzungen je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar.

6.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Stellplätze ist ein mindestens 2,50 m breiter Grünstreifen mit der Pflanzung eines heimischen Laubbaumes der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten - gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten)) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen anzulegen.

6.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen, Erschließungsflächen und Verkehrsflächen, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2,5 m² zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 („Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“), d. h. heimische Sträucher sowie heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse, in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen. Anstelle von Laubbäumen sind auch Hochstamm-Obstbäume regionaltypischer Sorten zulässig. Die festgesetzten Bäume je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche sowie die per Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind auf die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.

6.4 Zu pflanzende Bäume

Die planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind der Anzahl entsprechend zu pflanzen. Es sind die unter den Hinweisen in der Arten- und Pflanzliste enthaltenen Gehölzarten zu verwenden (gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 (Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten)). Der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m, z. B. für Ein- und Ausfahrten, verschoben werden.

6.5 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. die Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7 Naturschutzfachlicher Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 28.124 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Bedarf an Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 28.124 WP wird Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 856 und 857, Gemarkung Offingen zugeordnet.

7.2 Der Ausgleich erfolgt innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 28.124 WP auf einer Fläche von insgesamt 5.625 m².

7.3 Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen extensiven Mähwiese/Mähweide (BNT G212) bestimmt.

7.4 Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Zur Herstellung des Extensivgrünlands erfolgt im Herbst eine Einsaat durch Mahdgutübertragung. Es ist ausschließlich Material aus der naturräumlich gleichen Einheit (Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zulässig. Die Spenderfläche ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorab mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung abzustimmen.

Stehen keine geeigneten Spenderflächen zur Verfügung, kann nachrangig eine Ansaat mit autochthonem, gebietsheimischem Regio-Saatgut (z. B. Krimmer GbR) erfolgen. Die Wahl der Saatgutmischung hat unter Beachtung des § 40 BNatSchG, der Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) sowie der „Positivliste" des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu erfolgen.

Einige Wochen nach der Ausbringung ist ein Schröpfschnitt durchzuführen.

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche und zur verlässlichen Umsetzung der vorgesehenen Pflegemaßnahmen ist eine eindeutige Markierung zur klaren Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzflächen zu installieren.

7.5 Pflegemaßnahmen:

Regelpflege ist eine zweimalige Mahd pro Jahr mit einem ersten Schnitt Mitte/Ende Juni (frühestens nach dem 15. Juni) und einem zweiten Schnitt Anfang September.

Insbesondere in den Anfangsjahren kann zur Erreichung des Zielzustandes im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eine frühere Mahd (vor Mitte Juni) oder eine dreimalige Mahd erforderlich sein.

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Mulchen ist zu verzichten.

Bei der Mahd ist auf eine Schnitthöhe von 10 cm zu achten.

Abschnittsweise ist jährlich rotierend ein Teil der Fläche (ca. 10–15 %) von der Mahd auszusparen, um einen Rückzugs- und Überwinterungsort für Insekten und andere Tierarten

zu erhalten (Insektenschutzstreifen). In den Anfangsjahren ist hiervon zunächst abzusehen bzw. der Umfang deutlich zu reduzieren, bis sich der Zielzustand hinreichend etabliert hat.

Pflanzenschutzmittel und Kalkung sind auf der gesamten Ausgleichsfläche nicht zulässig. Eine Düngung ist grundsätzlich unzulässig; langfristig kann zur Erhaltung des Biotop- und Nutzungstyps eine geringfügige Düngung mit Festmist im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB-GZ) erfolgen, sofern eine aktuelle, vorhergehende Bodenuntersuchung dies hinsichtlich der Nährstoffsituation rechtfertigt.

Sollte sich durch die festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen nicht der gewünschte Zielzustand einstellen, sind in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde die Pflegemaßnahmen anzupassen.

7.6 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Maßnahmen sind spätestens zur Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen und rechtlich zu sichern.

8 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB)

8.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} 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:

Gebiet	Emissionskontingente L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
Gewerbegebiet GE	60	45	20.285 m²

8.2 Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren sind für das Gewerbegebiet (GE) zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingente die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig:

Gebiet	Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK, zus}$ in Sektor A/B [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[m²]
Gewerbegebiet GE	-/3	-/3	20.285 m²

8.3 Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Koordinatensystem UTM Zone 32 festgesetzt:

Ostwert 602002,4 m | Nordwert 5370869,8 m

8.4 Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren gegen den Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Westen = 90°, Süden = 180°, Osten = 270°) gemäß der Planzeichnung und wie folgt definiert:

Richtungssektor A: von 56° bis 227°

Richtungssektor B: von 227° bis 56°

8.5 Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet (GE) oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektor B.

8.6 Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE) heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

8.7 Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

9.1 Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung und die Bodenarbeiten (z. B. Oberbodenabtrag) sind im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel sowie der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Sollten diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen müssen, sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Arbeiten durch eine Umweltbaubegleitung auf das Vorkommen zu schützender Arten untersuchen zu lassen und die Ergebnisse (Positiv- bzw. Negativnachweise besonders geschützter Arten, insbesondere von Vögeln) zu dokumentieren. Werden Brutvorkommen von Vögeln festgestellt (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind die Baumaßnahmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von dieser freigeben zu lassen.

9.2 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Bei zusammenhängenden Glasbereichen über 6 m² sind Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie zu bekleben oder mit flächig aufgedruckten Strukturen zu versehen. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen zu verzichten (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas/Licht" der Vogelwarte Sempach).

9.3 Vermeidungsmaßnahmen während Aktivitätszeit von Amphibien/Reptilien: Sollte der Baubeginn in die Wanderzeit von Amphibien (i. d. R. Februar bis April) fallen, ist das Plangebiet vorab durch eine ökologische Baubegleitung nach wandernden Amphibien abzusuchen. Eine Kontrolle ist möglichst in den frühen Morgenstunden durchzuführen. Gefundene Individuen sind in geeignete Habitate umzusiedeln.

9.4 Beleuchtungskonzept für lichtsensible Fledermausarten: Um Beeinträchtigungen auf das potenzielle Jagdhabitat von Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Norden und Osten gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (zeit- und bewegungsgesteuert z. B. mittels Bewegungsmeldern). Eine Beleuchtung in Richtung der stehenden Gewässer ist zwingend zu vermeiden.

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden, unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden.

Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie nach unten gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, was eine Beleuchtung angrenzender Bereiche verhindert.

9.5 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallen- und Barrierewirkung: Konstruktionen mit möglicher Fallen- oder Barrierewirkung, wie z. B. Lichtschächte, Gullys, Kellereingänge etc., sind mit Kleintier-Schutzgittern bzw. kleintierfreundlich (Ausstiegshilfe, umlaufender Sockel o. Ä.) auszustatten.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen festgesetzten Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) sind gemäß Festsetzung Ziff. 6.3 ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 („Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“) zu verwenden. Bei den übrigen Gehölzpflanzungen im Gewerbegebiet sollen diese vorrangig verwendet werden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen; gebietseigene Arten sind mit * gekennzeichnet:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18–20 cm

Acer platanoides – Spitzahorn *

Acer pseudoplatanus – Bergahorn *

Fagus sylvatica – Rotbuche *

Juglans regia – Walnussbaum

Quercus robur – Stieleiche *

Quercus petraea – Traubeneiche *

Salix alba – Silber-Weide *

Tilia cordata – Winterlinde *

Tilia platyphyllos – Sommerlinde *

Ulmus laevis – Flatter-Ulme *

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18–20 cm

Acer campestre – Feldahorn *

Carpinus betulus – Hainbuche *

Prunus avium – Vogelkirsche *

Prunus mahaleb – Felsenkirsche

Prunus padus – Traubenkirsche *

Pyrus pyraster – Holzbirne *

Salix caprea – Sal-Weide *

Sorbus aria – Mehlbeere *

Sorbus aucuparia – Eberesche *

Sorbus domestica – Speierling

Sorbus torminalis – Elsbeere *

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7–8 cm

Malus domestica – Kulturapfel in Sorten

Prunus cerasus – Sauerkirsche

Pyrus communis – Kulturbirne in Sorten

Prunus domestica ssp. domestica – Zwetschge

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60–100 cm

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne

Berberis vulgaris – Berberitze

Corylus avellana – Hasel *

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel *

Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn *

Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn *

Daphne mezereum – Seidelbast

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen *

Frangula alnus (syn. Rhamnus frangula) – Faulbaum *

Hippophae rhamnoides – Sanddorn

Juniperus communis – Gemeiner Wacholder

Ligustrum vulgare – Liguster *

Prunus spinosa – Schlehe *

Rhamnus cathartica – Echter Kreuzdorn *

Rosa canina – Hunds-Rose *

Rosa glauca – Hecht-Rose

Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose

Salix cinerea – Grau-Weide *

Salix fragilis – Bruch-Weide

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder *

Sambucus racemosa – Trauben-Holunder *

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball *

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball *

** Gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiets 6.1 „Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich die gekennzeichneten Arten in gebietseigener Herkunft zu verwenden. Obstbäume regionaltypischer Sorten sind anstelle von Laubbäumen zulässig.*

Der Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Dachbegrünung

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Funktionen im Plangebiet wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen (Solargründach) wird ausdrücklich empfohlen.

3 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Niederschlagswasser

4.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über

einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

4.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

4.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Durch Starkniederschläge kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. 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 mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

5 Hochwasser, Überschwemmungsgebiet

Aufgrund des Hochwassers Anfang Juni 2024 wird aus Vorsorgegründen den Bauherren empfohlen, weitere hochwasserangepasste bauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Durch die höhentechnische Situierung geplanter Gebäude ist ein Sicherheits-Freibord berücksichtigt. Der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden wird berücksichtigt.

6 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Das Baugrundgutachten beziffert den zu erwartenden Grundwasserstand auf ca. 3,0 m unter GOK; damit ist der gesamte Geltungsbereich von Grundwasserständen weniger als 4 m unter GOK betroffen (MHGW (ca. 436,00 m NHN) und HHW (ca. 436,45 m NHN)).

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

7 Immissionsschutz

7.1 Landwirtschaft

Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen sind hinzunehmen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

7.2 Lärm- und Schallschutz (Gewerbelärm, Verkehrslärm)

In Genehmigungsverfahren, beispielsweise bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes (GE) zu verstehen.

Für ausnahmsweise zugelassene Wohnungen ist der Nachweis ausreichenden Schallschutzes nach DIN 4109 im Genehmigungsverfahren auf Grundlage der konkret zu ermittelnden Außenlärmpegel zu erbringen; eine Genehmigungsfreistellung kommt diesbezüglich nicht in Betracht.

8 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

10 Baugrund, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Auf das Baugrund- und Altlastengutachten, Kling Consult GmbH, vom 12. November 2025 einschließlich 1. Aktualisierung vom 16. Februar 2026 (Anlage der Begründung des Bebauungsplanes) wird hingewiesen.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden erhöhte PFOS-/PFAS-Werte festgestellt. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind im Bebauungsplan die Flächen (Altlasten) gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für die Wirkungspfadbewertung wird auf das Gutachten verwiesen. Zur Erschließungs- und Ausführungsplanung ist eine Sanierungsplanung vorzulegen. Geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind festzulegen. Entsprechend der geplanten Nutzung können Schutz- und/oder Beschränkungsmaßnahmen erforderlich werden. Es ist eine bodentechnische Massenbilanz und die Darstellung der Verwertungswege zu erstellen und mit der Bodenschutzbehörde/Kreisverwaltungsbehörde abzustimmen. In Bezug auf die erhöhten PFAS-Werte im Plangebiet empfiehlt der Gutachter, einen vollständigen Verbleib der belasteten Böden vor Ort auf dem Grundstück anzustreben.

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen sowie evtl. erforderliche Sanierungsmaßnahmen nicht beeinträchtigen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

11 Versorgungsanlagen und Leitungsinfrastruktur

Im Bereich beziehungsweise in unmittelbarer Nähe der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich bestehende 20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH. Der beidseitige Schutzbereich von jeweils 1,0 m ist von Bebauung und tief wurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Soweit Schutzbereiche in den Geltungsbereich hineinragen, sind sie bei der Bepflanzung der Eingrünungsflächen sowie bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Vor Beginn von Erd- und Grabarbeiten ist eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Konkrete Trafostandorte werden in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der LEW Verteilnetz GmbH festgelegt.

12 Externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche

Im Bereich der externen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 856 und 857, Gemarkung Offingen) verläuft eine Höchstspannungsfreileitung inkl. dem durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu Gunsten der Amprion GmbH gesicherten Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung.

Das festgesetzte Entwicklungsziel BNT G212 (mäßig artenreiche extensive Mähwiese/Mähweide) sieht keine Gehölzpflanzungen vor. Der Leitungsbetrieb wird durch die Ausgleichsmaßnahme nicht beeinträchtigt. Maßnahmen zu Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Höchstspannungsfreileitung im Bereich der Ausgleichsfläche sind von den Festsetzungen unberührt und § 4 BNatSchG wird beachtet. Eine Inanspruchnahme der Fläche für Wartung und Instandhaltung bleibt aufgrund der dinglich gesicherten Rechte von Amprion grundsätzlich möglich.

Ergänzend zu den Festsetzungen zur Herstellung und Entwicklung der externen Ausgleichsfläche wird auf Folgendes hingewiesen: Die Mahdgutübertragung bzw. die nachrangig zulässige Ansaat ist auf mindestens einem Drittel der Fläche in mindestens 10 m breiten Streifen quer zur Bearbeitungsrichtung durchzuführen. Die Streifen sind vorab mindestens zweimal im zeitlichen Abstand von ca. 4 Wochen zu fräsen, um unerwünschte Konkurrenzarten zu unterdrücken. Für die Herstellung, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche ist ein Entwicklungszeitraum von 25 Jahren zugrunde zu legen.

13 Pflanzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken

Gemäß Art. 48 AGBGB gilt folgender Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

14 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Markt Offingen (über Verwaltungsgemeinschaft VG Offingen), Marktstraße 19, 89362 Offingen, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „GE Grabenäcker West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Offingen, den …..……

…….....
Thomas Wörz, Erster Bürgermeister *(Siegel)*