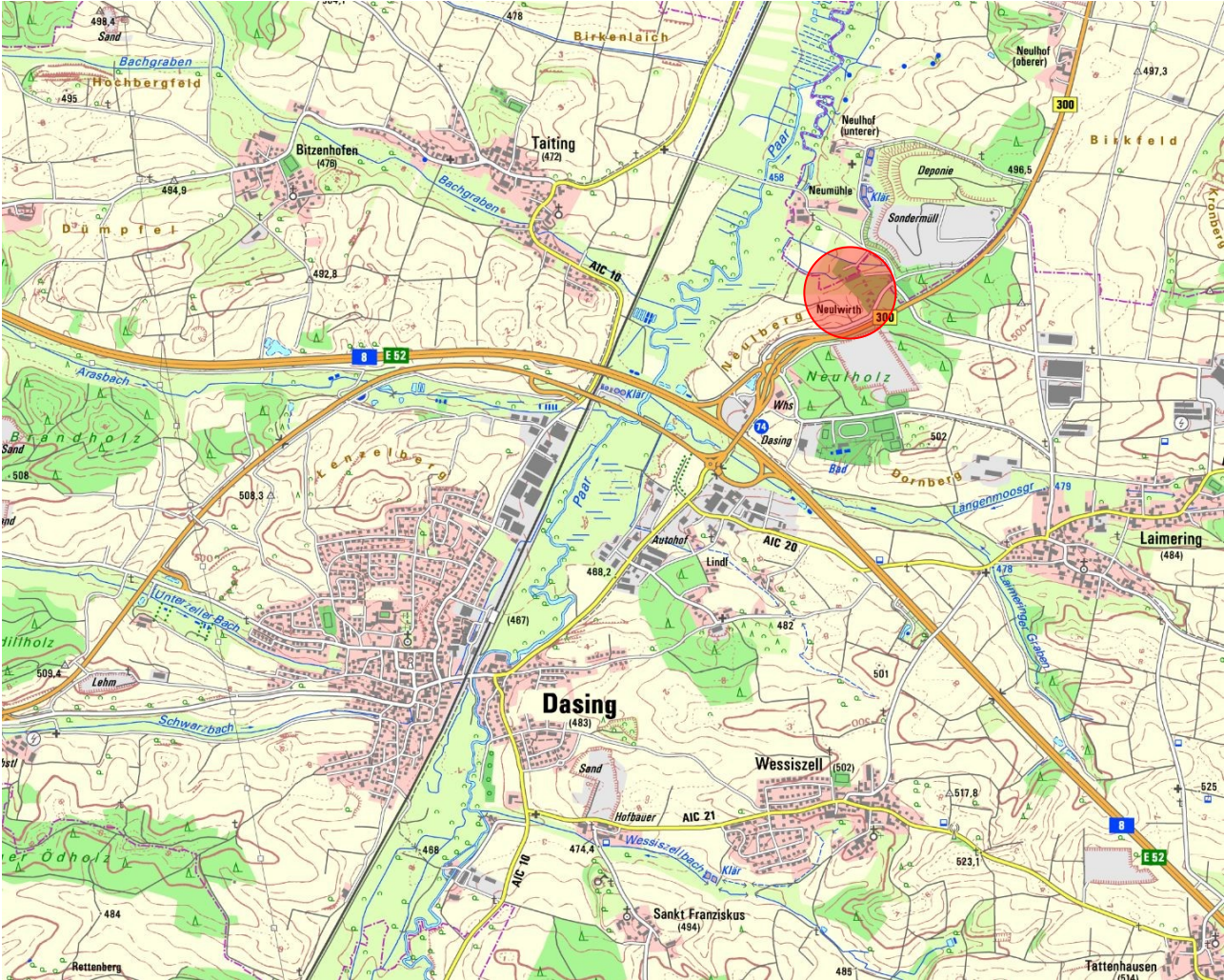


# GEMEINDE DASING



## Bebauungsplan Nr. 54 Sondergebiet "Hofis Erlebnispark"



Übersicht unmaßstäblich

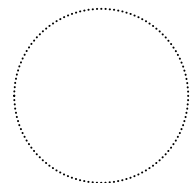
## PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 19.03.2024

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Dasing, den .....



.....  
Andreas Wiesner,  
1. Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

### Präambel

Die Gemeinde Dasing erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) folgenden

**Bebauungsplan Nr. 54  
Sondergebiet  
"Hofis Erlebnispark"**

als Satzung.



# Inhalt des Bebauungsplanes

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.03.2024, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

## 1 FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 BauNVO – in der geltenden Fassung - als Sonstiges **Sondergebiet (SO) „Hofis Erlebnispark“ mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufaktur, Produktion und Verkauf** festgesetzt.

Das Sondergebiet gliedert die räumliche und funktionale Verteilung wie folgt:

#### Zulässig sind im SO-Teilbereich 1

- Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen für Familien (Fahrgeschäfte, Spielzeuge o.ä., Indoor und Outdoor)
- Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Büro und Verwaltungsräume welche dem Sondergebiet dienen
- Handwerksbetriebe / Manufakturen und Verkaufsstellen auf insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (die Verkaufsstellen sind unselbständig zu führen) für nachstehende Warensortimente:
  - Nahrungsmittelspezialitäten,
  - Frischwaren (Obst, Gemüse, Backwaren etc.),
  - Kunsthandwerk,
  - Souvenirs, Spielwaren, Bücher und Geschenkartikel, soweit sie thematisch mit der Sondergebietsnutzung oder seinem Betreiber verbunden sind,
  - Saison- und Sonderaktionen,
  - Pflanzen- und Gartenartikel, soweit sie thematisch mit der Sondergebietsnutzung oder seinem Betreiber verbunden sind,
  - Serviceartikel für die Beherbergung
- Werkstatt- und Lagergebäude welche dem Sondergebiet dienen
- Gewächshäuser
- Ausstellungsflächen
- Werbeanlagen, welche dem Sondergebiet dienen (SO 1a)



### **Zulässig sind im SO-Teilbereich 2**

- Wohngebäude mit max. 15 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Beschäftigte (einschl. Saisonarbeitskräfte) sowie den dazu dienenden Pkw-Stellplätzen

### **Zulässig sind im SO-Teilbereich 3**

- Gebäude zur Beherbergung einschl. Verwaltungs- und Sozialräumen mit max. 160 Schlafplätzen, Wellnessbereichen und den dazu dienenden Pkw-Stellplätze
- Spielplätze

### **Zulässig sind im SO-Teilbereich 4**

- Reithalle mit Stallungen, Paddocks und Außenanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen für Familien (Fahrgeschäfte, Spielzeuge o.ä., Indoor und Outdoor)
- Dezentrale Verkaufsflächen auf max. 50 m<sup>2</sup> mit dem Warensortiment des SO 1
- Gewächshäuser
- Ausstellungsflächen

### **Zulässig sind im SO-Teilbereich 5a+b**

- Gebäude und Anlagen sowie Einrichtungen für das Freizeitvergnügen für Familien (Fahrgeschäfte, Spielzeuge o.ä., Indoor und Outdoor)
- Gewächshäuser
- Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb und außerhalb der Gebäude
- Dem Freizeitangebot dienende Anlagen zur Haltung von Haus- und Nutztieren (z.B. Streichelgehege etc.) und für das Gelegenheitsreiten
- Aussichtsturm
- Ausstellungsflächen

### **Allgemein**

In allen Teilbereichen SO 1 - 5b sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen fest.

Innerhalb der gesamten Sondergebietsfläche gilt einer **GRZ von 0,5**. Die GRZ kann im Sinne des § 19 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,7.

Die Geschossflächenzahl **GFZ** beträgt **0,5**.

Die nicht für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen verwendeten Flächen sind als Wiese, Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.





### 1.3 Bauweise

Innerhalb des SO 1 und des SO 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt davon unberührt.

In den übrigen SO gilt die offene Bauweise.

### 1.4 Gestaltung der Gebäude

#### a) Höhen

	Firsthöhe in m üNN	Wandhöhe i m üNN	max. ERFH in m üNN
SO 1	496,50	492.00	480.50
SO 2	487.00	484.00	474.50
SO 3	484.00	480.00	472.50
SO 4	483.00	478.00	472.00

Im SO 1a (Standort Pylon) gilt eine max. Höhe von 500.00 m üNN.

Im SO 5 gelten folgende max. Höhen

SO 5a 500.00 m ü NN

SO 5b 485.00 m ü NN

Werden im SO 5 Gebäude errichtet, gelten folgende Maximalhöhen.

	Firsthöhe in m üNN	Wandhöhe in m üNN
SO 5	483.00	480.00

Die Wandhöhe wird gemessen Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Dachaufbauten für Aufzüge und ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen sind im SO 1 bis zu 3 m zulässig. In den weiteren Sondergebietsflächen sind auch Dachaufbauten für Dekozwecke o.ä. bis zu 3 m möglich.

Werden Flachdächer errichtet, gilt die zulässige Wandhöhe zzgl. 0,5 m als Obergrenze Attika.

#### b) Dächer

Zulässig sind Sattel- und Flachdächer. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Blechwerken sind nicht zulässig, Ortgänge sind davon ausgenommen.

Es sind nur graue, rote und rotbraune Farbtöne zulässig, grelle und reflektierende Farben dürfen nicht verwendet werden. Glasdächer sind zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für eine extensive Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm erforderlich. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.



### **c) Fassaden**

Außenwände sind als Holzverschalte Flächen, als glatte Putzflächen bzw. als glatte Betonfläche oder als Glasfassade zu gestalten.

## **1.5 Einfriedungen**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m. Die Höhe bezieht sich auf das künftige Gelände. Undurchsichtige Einfriedungen (z.B. Mauern) sind – ausgenommen von Bepflanzung – unzulässig.

## **2 WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur innerhalb des SO 1a und nur für eigene Zwecke zulässig. Sie dürfen die zulässige Höhe von 500.00 m üNN nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

Blinkende oder bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind sturmsicher zu befestigen und stets in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer auf der B 300 nicht blenden oder täuschen und nicht blinken oder in Intervallen erfolgen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch die Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Die Beleuchtungsstärke muss reduzierbar sein. Intervallschaltungen sind unzulässig.

Das Staatliche Bauamt Augsburg ist in einem ggf. erforderlichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **3 VERKEHRSFLÄCHEN**

### **3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die bestehende Straße nach Oberneul sowie der Anschluss der Parkplatzflächen und des Wirtschaftsweges (Fl.-Nr. 471/4) an die Gemeindeverbindungsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.2 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parken**

Die für den Betrieb des Sondergebietes erforderlichen Stellplatzflächen für Pkw, Busse und Fahrräder einschl. der Zufahrten sowie Kassenautomaten mit Schranken, Ladesäulen oder Energiespeicher werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parken festgesetzt.

Auf den Flächen stehen mind. 200 Stellplätze für Pkw sowie mind. 4 Parkplätze für Busse zur Verfügung.

Die Fahrgassen und Stellplätze für Busse können asphaltiert werden. Für die Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Dasing findet keine Anwendung.

30% der Stellplatzflächen können mit PV-Dächern ausgestattet werden. Die zulässige Höhe beträgt 3 m, gemessen von der künftigen Stellplatzhöhe.



## 4 FLÄCHEN FÜR DIE ENTSORGUNG - NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden Flächen zur Entsorgung festgesetzt.

Die herzustellenden Mulden zur Niederschlagsrückhaltung sind naturnah auszubilden. Ablaufendes Niederschlagswasser ist gedrosselt in den nächsten Vorfluter abzuleiten.

Die nicht als Erdbecken und für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden. Bzgl. Anpflanzungen ist auf gem. Ziffer 6.3 zu verweisen.

Innerhalb der Fläche sind Wegeverbindungen in wassergebundener Form zulässig.

### Hinweis.

Zur Umsetzung der Maßnahmen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die Gestaltung der Flächen mit einem Freiflächengestaltungsplan / Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

Bis zu 30% der Flächen können auch durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz überlagert werden.

## 5 IMMISSIONSSCHUTZ

### Kontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente LEK 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:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (L <sub>EK,tags</sub> )	Nacht (L <sub>EK,nachts</sub> )
SO 1	12.897	63	48
SO 2	879	60	45
SO 3	4.042	60	45
SO 4	2.702	60	60
SO 5a	14.160	64	49
SO 5b	2.976	63	48
Parkplatz	6.250	60	60

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung bei Baugenehmigungsverfahren ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

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

### Verkehrsgeräusche

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum



Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

### **Gewerbegeräusche**

An den Nord- und Ostfassaden der geplanten Wohngebäude (F2, F3, B1) in den Teilflächen SO 2 und SO 3 sowie am geplanten Gewerbegebäude G1 im SO 1 an der Nordost- und der Nordwestfassade sind keine öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer, Büroräume) zulässig. Alternativ können vor Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an diesen Fassaden nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone bzw. Vorbauten oder Laubengänge errichtet werden.

Die Lage der Plan-Gebäude (F1, F2, F3, B1, G1) ist der Anlage 5.1 der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Festverglaste Fenster bzw. Räume mit festverglasten Fenstern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, wenn die Lüftung dieser Räume nicht durch Fenster an anderen Fassaden sichergestellt werden kann.

### **Gesamtgeräuschbelastung**

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $> 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8610.2 / 2024 - FH vom 18.03.2024, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabepanung (konkrete Lage und Höhe der geplanten Baukörper innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Hinweis:

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

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Dasing, Kirchstraße 7, 86453 Dasing, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.





## **6 GRÜNORDNUNG**

### **6.1 Sondergebiet**

Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind mit Arten der 1. Pflanzklasse aus nachfolgender Liste zu pflanzen. Die Standorte können verschoben werden.

Die nicht überbauten oder für sonstige Zwecke verwendeten Flächen sind als Wiesen, Stauden- oder Gehölzflächen zu entwickeln.

### **6.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall mit Arten nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen. Die Entnahme von Einzelgehölzen - insbesondere zur Verkehrssicherung – ist zulässig.

### **6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu 30% mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die abgebildeten Bäume sind ergänzend zu pflanzen.

Die restlichen Flächen sind jeweils als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

### **6.4 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmen**

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

#### Nisthilfen

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind insgesamt 20 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Feld- und Haussperling) vorzusehen. Alternativ können Nisthilfen bei der bautechnischen Konstruktion an den Fassaden berücksichtigt werden.

Für Fledermäuse sind 10 Spalten- und 10 Höhlennistkästen an Gebäuden bzw. Bäumen anzubringen.

#### Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.



## 6.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind jeweils mit der Errichtung der Stellplatzfläche bzw. der Gebäude spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die nachfolgende Pflanzliste ist ausschließlich für die Flächen zum Erhalt sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für Pflanzungen innerhalb der Fläche für die Entsorgung von Niederschlagswasser maßgeblich.

Innerhalb der Sondergebietsfläche können auch andere Arten und Sorten - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden.

### Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

### Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,25 m.

### Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

### Gehölzarten und Qualitäten - autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 9 (soweit erhältlich)

#### **(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### **(2) Heister**

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche



Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

**(3) Sträucher**

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

## 7 HINWEISE

### 7.1 Parkplatzausfahrt

Für die Zu- und Ausfahrt des Zentralparkplatz ist eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Fahrzeuge in Richtung Aichach müssen somit den Kreisverkehr an der Autobahnanschlussstelle Dasing und die Auffahrt zur B 300 benützen.

### 7.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.

### 7.3 Ver- und Entsorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe bzw. den Einrichtungen der Gemeinde Dasing.

Für die Wasserversorgung werden neue Leitungen verlegt. Über Hydranten wird die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von



Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

#### **7.4 Vorhandene Leitungen**

Von der Gemeindeverbindungsstraße im Osten verlaufen Niederspannungskabel der Bayernwerk AG. Die Kabel sind in der Planzeichnung abgebildet.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### **7.5 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

#### **7.6 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA A-138 und dem Merkblatt DWA M-153 zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist auch in den Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Sickerfähigkeit der Böden ist entsprechend nachzuweisen.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem in Regenrückhaltebecken gesammelt und versickert werden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos über die Schmutzwasserleitung zu beseitigen. Die Pumpleistung am Anschluss an die öffentliche Druckleitung ist auf max. 2 l/s begrenzt. Sollte beim Betrieb mehr Schmutzwasser anfallen, ist vom Eigentümer ggfs. ein Speicherschacht zu errichten, um die Ablaufmengen zwischenspeichern zu können.

Abwässer aus Küchen/Gastro, die mit Fetten vermischt sind, müssen über einen Fettabscheider geführt werden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist die Entwässerungsplanung mit dem Ansprechpartner gemeindliche Abwasserbeseitigung abzustimmen und ein Entwässerungsantrag bei der Gemeinde Dasing einzureichen. Abscheideranlagen sind ebenfalls in der Entwässerungsplanung mit einzuplanen und zu genehmigen.

Werden bestehende Kanalleitungen weiterhin genutzt, sind diese vor weiterer Nutzung auf Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung und deren Einhaltung wird hingewiesen.



## 7.7 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Schichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die auf den Grundstücken Fl.-Nr. 472/1 sowie 472/6 befindlichen Grundwasser-Messstellen sind zu erhalten und dürfen bei den anstehenden Bauarbeiten nicht entfernt bzw. beschädigt werden.

— Fl.-Nr. 472/1: (Grenze zu 472): GWM 2 Quarzkiestagebau

— Fl.-Nr. 472/6: GWM GSB-GALL B 16

## 7.8 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Dasing und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollten für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

## 7.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **7.10 Ausgleichsflächen**

Für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen auf dem Flurstücken 64 Gmkg. Unterschneidbach (Stadtgebiet Aichach) vertraglich dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in Privateigentum und sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

### **7.11 Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

Sofern auch Fremdmaterial eingesetzt werden soll, muss dieses den Anforderungen des § 12 BBodSchV (durchwurzelbare Bodenschicht) bzw. der LAGA M20 1997 (Unterbau) genügen. Umfangreiche Auffüllungen sollten im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (Tel. 08251/92-368) abgestimmt werden.

### **7.12 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-160, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.



## 8 INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

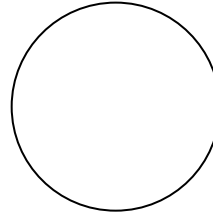
Gemeinde Dasing

Dasing, den .....

.....

Andreas Wiesner,

1. Bürgermeister





## Verfahrensvermerke

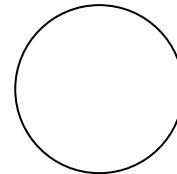
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Dasing am 19.03.2024 gefasst und am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.04.2024 bis 02.05.2024 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Die Gemeinde Dasing hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dasing, den .....

.....

Andreas Wiesner,

1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Dasing, den .....

.....

Andreas Wiesner,

1. Bürgermeister

