

Gemeinde Weichering  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

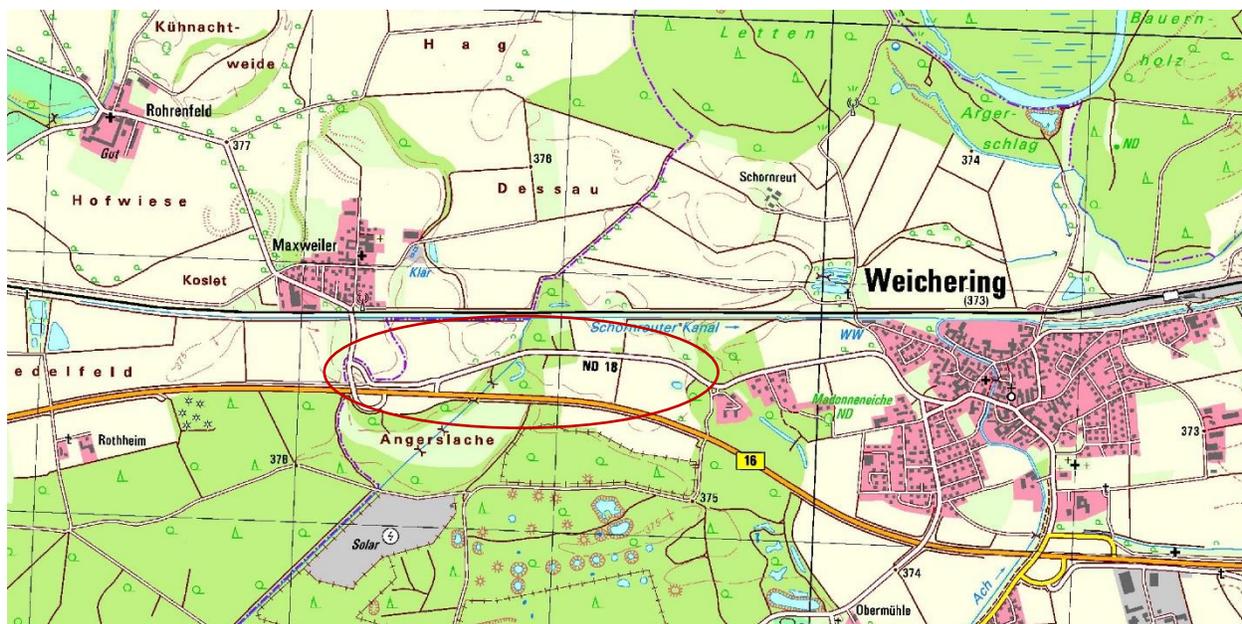


Vorhabenträger:  
Deutsche Post AG



Vorhabenbezogener  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Paketzentrum Weichering" - Teil 2 von 2 – Textliche  
Festsetzungen

Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10 • 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0841 96641-0 • Fax: 0841 96641-25  
E-Mail: info@weinzierl-la.de

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

Bearbeitet: Rieder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler, Dolanbay  
Datum: 10.05.2022  
Satzungsbeschluss: xx.xx.2022  
Plan-Nr.: A562\_103

.....  
T. Mack  
1. Bürgermeister

Weichering, den.....

## **A Planzeichnung**

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 2

## **B Festsetzungen durch Planzeichen**

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 2

## **C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen**

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 2

## **D Textliche Festsetzungen**

Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB).

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Paketzentrum"

Zulässig ist die Errichtung eines Logistikbetriebes zur Paketverteilung mit Verwaltung, Parkhaus, Stellflächen und Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### 2.1 Grundfläche

Folgende maximale Grundflächen werden für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt:

|                         |    |                       |
|-------------------------|----|-----------------------|
| SO PZ - Frachthalle     | GR | 36.905 m <sup>2</sup> |
| SO PZ - Verwaltung      | GR | 1.343 m <sup>2</sup>  |
| SO PZ - Sprinkleranlage | GR | 1.023 m <sup>2</sup>  |
| SO PZ – Heizzentrale    | GR | 256 m <sup>2</sup>    |
| SO PZ - Übergabestation | GR | 277 m <sup>2</sup>    |
| SO PZ – Parkhaus        | GR | 3.471 m <sup>2</sup>  |
| SO PZ – Pförtnerhaus    | GR | 643 m <sup>2</sup>    |
| SO PZ – WC/Dusche       | GR | 95 m <sup>2</sup>     |
| SO PZ - Kläranlage      | GR | 274 m <sup>2</sup>    |
| SO PZ – Trafo           | GR | 111 m                 |
| SO PZ – Garagen         | GR | 189 m <sup>2</sup>    |
| SO PZ – Verkehrsfläche  | GR | 67.996 m <sup>2</sup> |

#### 2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Geschosshöhen werden für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt:

|                         |    |
|-------------------------|----|
| SO PZ - Frachthalle     | I  |
| SO PZ - Verwaltung      | IV |
| SO PZ - Sprinkleranlage | I  |

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| SO PZ – Heizzentrale    | I   |
| SO PZ - Übergabestation | I   |
| SO PZ – Parkhaus        | III |
| SO PZ – Pförtnerhaus    | I   |
| SO PZ – WC/Dusche       | I   |
| SO PZ - Kläranlage      | II  |
| SO PZ – Trafo           | I   |
| SO PZ – Garagen         | I   |

### 2.3 Wandhöhe bei Flach- und Pultdach

Folgende maximal zulässige Wandhöhen werden für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| SO PZ - Frachthalle     | 15,00 m |
| SO PZ - Verwaltung      | 18,00 m |
| SO PZ - Sprinkleranlage | 19,00 m |
| SO PZ – Heizzentrale    | 5,00 m  |
| SO PZ - Übergabestation | 6,00 m  |
| SO PZ – Parkhaus        | 11,50 m |
| SO PZ – Pförtnerhaus    | 4,50 m  |
| SO PZ – WC/Dusche       | 3,00 m  |
| SO PZ - Kläranlage      | 10,50 m |
| SO PZ – Trafo           | 4,00 m  |
| SO PZ – Garagen         | 2,50 m  |

### 2.4 Höhenbezugspunkt

Der Bezugspunkt gemäß Planzeichnung für die Wandhöhe der Gebäude und der Lärmschutzwände ist die absolute Höhe ü. NHN. und wird auf 376,35 m. ü. NHN. (= Schnittpunkt Verkehrsfläche mit aufgehender Wand Frachthalle) festgesetzt.

### 2.5 Dachform

Für Hauptgebäude (Frachthalle, Verwaltung, Parkhaus) werden nur Flachdächer bis 5° zugelassen. Für Nebengebäude (Kläranlage, Sanitär, Sprinklertank, Wache, Übergabestation) werden Flachdächer und flache Pultdächer bis 10° Neigung zugelassen.

### 2.6 Dachaufbauten

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeausstattung wie Lüftungstechnik, Lichtkuppeln und Photovoltaik um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die technische Gebäudeausstattung darf maximal einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes einnehmen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Geländer und Brüstungen inkl. Sockel um bis zu 1,2 m überschritten werden.

Der Bezugspunkt für Dachaufbauten ist die OK Dachhaut.

## 3. Abstandsflächen

### 3.1 Abstandsflächen

Für die Lärmschutzwände LSW 1 wird eine Ausnahme von den Abstandsvorschriften zugelassen:

LSW 1: Abstandsfläche 0,0 H

Ansonsten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche innerhalb der Sondergebietsfläche und der privaten Grünfläche beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, jedoch mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

#### 4. Baugrenzen

Die unter 10. festgesetzten Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen (mit Versickerungsflächen) werden, als extensives Grünland entwickelt und hierzu mit einer gebietsheimischen Regio-Saatmischung aus dem Produktionsraum Nr. 8, Herkunftsgebiet Nr. 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ mit hohem Kräuteranteil und niedrigwüchsigen Grassorten angesät und extensiv genutzt (maximal 3-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes)

##### 5.2 Dachbegrünung

In den gekennzeichneten Bereichen ist in den Baufeldern des Parkhauses, der Verwaltung, der Übergabestation und der Kläranlage eine Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 12 cm herzustellen. Die Dachbegrünung ist als bienen- und insektenfreundliche blütenreiche Wildstauden-Gehölzbegrünung herzustellen.

In den gekennzeichneten Bereichen ist im Baufeld der Frachthalle eine extensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 6 cm (einschließlich Drainageschicht) vorzusehen. Die extensive Dachbegrünung ist als artenreiche Kraut-Gras-Sedum-Vegetation für Wildbienen und Schmetterlinge mit hohem Wildkräuteranteil und untergeordneten Sedum-Anteilen zu entwickeln.

In den Flächen der Dachbegrünung ist technische Gebäudeausstattung wie Lüftungstechnik, Lichtkuppeln und Glasdächer zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen (§ 9 (1) 25. BauGB). Technische Gebäudeausstattung anstatt einer Dachbegrünung darf maximal einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes einnehmen.

##### 5.3 Begrünung Lärmschutzwände

Als Maßnahme zur Eingrünung sind außerhalb der Waldbereiche liegende Lärmschutzwände auf der Außenseite dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen oder mit einer Gehölzvorpflanzung aus den Pflanzlisten unter E 6. einzugrünen. Für die Begrünung der Lärmschutzwände sind 50 % der Fläche mit technischen Rankhilfen zu versehen

##### 5.4 Baumreihe entlang ND 18

Je 10 lfm ist entlang der Nordseite der verlegten Kreisstraße ND 18 innerhalb des Geltungsbereiches als Teilausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Art: Tilia cordata 'Greenspire' oder 'Rancho' – Stadt-Linde, Winter-Linde (stadtklimaverträgliche Art)

Qualität: Hochstamm 3xv m.B., StU 20-25

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen (TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen, 2020) des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

#### 6. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Sondergebiet Paketzentrum wird in getrennten Systemen vor Ort versickert. Der niedrigste Punkt der Versickerungsmulde muss mindestens 1,0 m über dem anstehenden Grundwasser liegen.

##### Dachflächen

Das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen der Frachthalle wird in der Versickerungsfläche S<sub>2</sub> versickert.

### Verkehrsflächen

Das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in der Versickerungsfläche  $S_1$  versickert. In den anzulegenden Stauraumkanälen ist der Rückhalt für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis, auf den Verkehrsflächen der Rückhalt für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis zu schaffen.

## 7. Entwässerung

Zur Aufbereitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist auf dem Grundstück eine biologische Kläranlage zu installieren. Das aufbereitete Wasser muss Brauchwasserqualität erreichen und wird über die Stauraumkanäle der Hofentwässerung mit zur Versickerung in der Versickerungsfläche  $S_1$  gebracht.

## 8. Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Dächern und an Lärmschutzwänden sind unzulässig. Werbeanlagen auf Fassaden des Verwaltungsgebäudes sind mit einer Ansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 15 % der Wandfläche zulässig.

## 9. Einfriedungen

Die Einfriedung mit einem transparenten, sockellosen Metallzaun mit einer maximalen Höhe von 2,5 m – gemessen ab natürlicher Geländeoberkante – ist zulässig. Zusätzliche Aufbauten zur Videoüberwachung des Geländes (Kameras) sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.

## 10. Beleuchtungsmasten

Die zur Beleuchtung der Hofflächen notwendigen Masten sind bis zu einer maximalen Höhe von 16 m über OK Verkehrsfläche zulässig.

## 11. Immissionsschutz

### 10.1 Lärmschutzwände

Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen nach TA Lärm ist die Errichtung von Lärmschutzwänden (LSW) mit folgenden Maßen festgesetzt:

- LSW 1: L = 60 m, h = 9 m
- LSW 2: L = 185 m, h = 9 m
- LSW 3: Westfassade Parkhaus, L = 82 m, h = 8,25 m
- LSW 4: Nordfassade Parkhaus, L = 34 m, h = 4,25 m
- LSW 5: L = 54 m, h = 8 m
- LSW 6: 60 m, h = 8 m
- LSW 7: L = 373 m, h = 10 m

Der Höhenbezugspunkt für Lärmschutzwände (außer LSW 4) ist der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt OK Belag mit 376,35 m ü. NHN. Die Unterkante der LSW 4 wird auf 380,35 m ü. NHN festgesetzt.

Die Lärmschutzwände müssen mindestens wie folgt aufgebaut sein:

- Bewertetes Schalldämmmaß:  $R_w \leq 25$  dB
- Schallabsorptionseigenschaften:  $DL_\alpha \geq 8$  dB (= hochabsorbierend)

Die Lärmschutzwände sind mindestens auf allen den Hofflächen zugewandten Seiten schallabsorbierend auszuführen. Die LSW 2 ist beidseitig absorbierend auszuführen, um Reflexionen durch die Geräusche der Schienenstrecke so gering wie möglich zu halten.

Die Lage der Lärmschutzwände ist laut Planzeichnung festgesetzt und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 10.2 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Aufgrund der Gesamtgeräuschsituation (Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm) sind für schutzbedürftige Nutzungen die gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'w$ , res der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich IV  $R'w$ , res  $\geq 35$  dB (Bürräume oder ähnlich)

Lärmpegelbereich V  $R'w$ , res  $\geq 40$  dB (Bürräume oder ähnlich)

#### 10.3 Beleuchtung

Die Lichtpunkthöhe darf maximal 12 m über OK Verkehrsfläche liegen.

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossenen LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.

## 12. Bedingtes Nutzungsrecht

Der Betrieb des Paketzentrums ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der unter D Textliche Festsetzungen Nr. 9 beschriebenen und im Planteil eingetragenen sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Lärmschutzwände zulässig.

## 13. Stützwände

Zum Abfangen des abfallenden Geländes ist am Nordostrand des Geltungsbereiches ausnahmsweise eine maximal 2 m hohe Winkelstützwand an der Grundstücksgrenze zulässig.

## 14. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen sind bis 1,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufschüttungen sind bis 1,5 m über die natürliche Geländeoberfläche zulässig.

## 15. Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße ND 18

Entlang der Nordseite der Kreisstraße ND 18 entlang des Sondergebiets „Paketzentrum Weichering“ gilt gemäß Planzeichnung eine verminderte Anbauverbotszone von 8 m vom äußeren Fahrbahnrand.

## **E Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

### **1. Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der B16**

#### Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

#### Baubeschränkungszone

Entlang Bundesstraßen ist gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

### **2. Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Neuburg an der Donau nach § 12 Abs. 3 des Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukranes notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser Luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt. Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, maximale Arbeitshöhe in m über Grund über NN, Standzeit. Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat 1 d, Luftwaffenkaserne Wahn, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln zu beantragen.

### **3. Leitungstrassen**

Für Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 verwiesen.

### **4. DIN-Normen, technische Normen und private Regelwerke**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Normen und weitere private Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Weichering, Kapellenplatz 3, 86706 Weichering, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

### **5. Bodendenkmal**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



(c) Geobasisdaten: Bayernatlas

## 6. Pflanzlisten

Für die Baumpflanzungen innerhalb der Sondergebietsfläche sind aufgrund der hohen Wärmerückstrahlung der großflächig versiegelten Verkehrsflächen eines Logistikbetriebes hitze- und stadtklimaverträgliche Baumarten (gemäß Leitarten des standörtlichen Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes) zu verwenden:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - <i>Acer campestre</i> z.B. 'Elsrijk' oder 'Huibers Elegant'     | Feld-Ahorn                |
| - <i>Acer platanoides</i> z.B. 'Ällershausen'                     | Spitz-Ahorn               |
| - <i>Acer rubrum</i> z.B. 'Somerset' oder 'Redpointe'             | Rot-Ahorn                 |
| - <i>Corylus colurna</i> z.B. 'Granat'                            | Baum-Hasel                |
| - <i>Fraxinus excelsior</i> z.B. 'Westhof's Glory'                | Straßen-Esche             |
| - <i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'                           | Chinesische Wildbirne     |
| - <i>Quercus palustris</i> z.B. 'Green Dwarf' oder 'Green Pillar' | Sumpf-Eiche               |
| - <i>Quercus robur x bicolor</i> 'Regal Prince'                   | Königliche Prinz-Eiche    |
| - <i>Sorbus aria</i> z.B. 'Magnifica' oder 'Majestica'            | Mehlbeere                 |
| - <i>Sorbus intermedia</i> z.B. 'Brouwers'                        | Schwedische Mehlbeere     |
| - <i>Tilia cordata</i> z.B. 'Greenspire' oder 'Rancho'            | Stadt-Linde, Winter-Linde |
| - <i>Tilia europaea</i> z.B. 'Pallida'                            | Kaiser-Linde              |
| - <i>Tilia tomentosa</i> z.B. 'Brabant' oder 'Szeleste'           | Silber-Linde              |
| - <i>Ulmus glabra</i>   | Berg-Ulme                 |
| - <i>Zelkova serrata</i> z.B. 'Green Vase'                        | Japanische Zelkove        |

Flächige Gehölzpflanzungen auf verbleibenden Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen werden mit gebietsheimischen Sträuchern bepflanzt; auch hier sind bevorzugt stadtklimaresistente Sorten zu bevorzugen:

- |                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Carpinus betulus                    | Hainbuche           |
| - Cornus mas                          | Kornelkirsche       |
| - Corylus avellana                    | Hasel               |
| - Crataegus lavalley z.B. 'Carrierei' | Apfel-Dorn          |
| - Crataegus monogyna                  | Weiß-Dorn           |
| - Ligustrum vulgare                   | Liguster            |
| - Rosa arvensis                       | Kriechende Rose     |
| - Viburnum lantana                    | Wolliger Schneeball |