

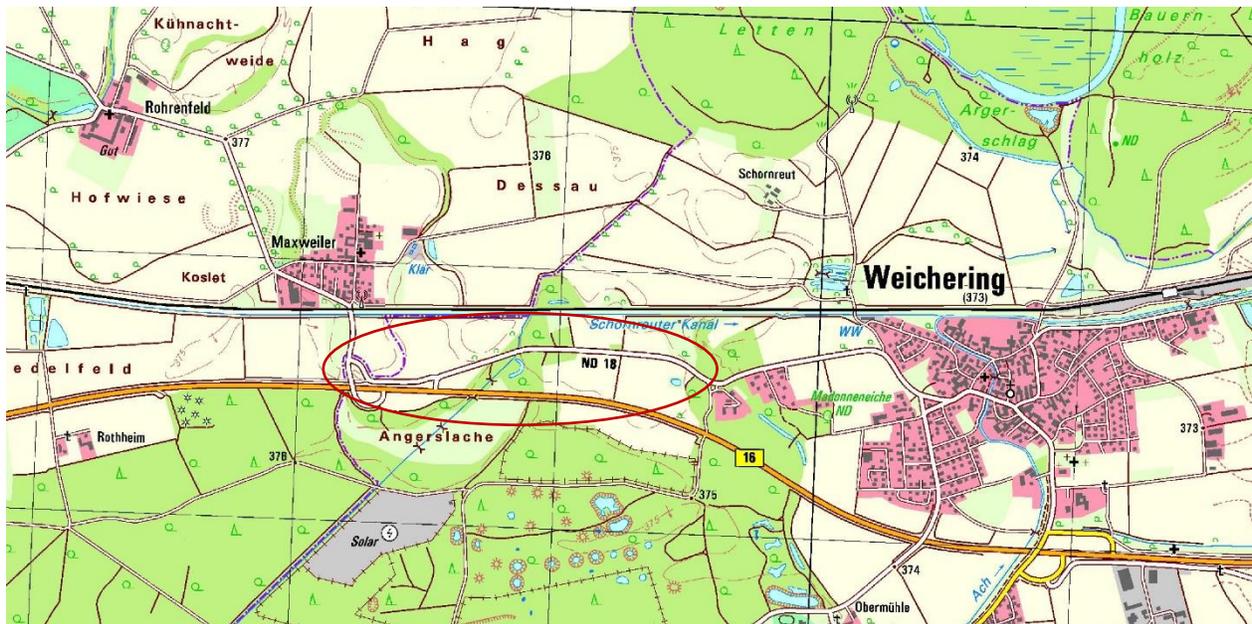
Gemeinde Weichering
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



Vorhabenträger:
Deutsche Post AG



Vorhabenbezogener
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Paketzentrum Weichering" - Teil 3 von 3
Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahme
Überarbeiteter Entwurf nach § 4a Abs. 3 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

Datum: 10.05.2022,
21.09.2023,
02.04.2024

Satzungsbeschluss: xx.xx.2023

Plan-Nr.: A562_103

.....
T. Mack
Erster Bürgermeister

Weichering, den.....

A Planzeichnung

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 3

B Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 3

C Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 1 von 3

D Abstandsflächenplan

Siehe Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ – Teil 2 von 3

E 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 einschließlich Verwaltung, Parkhaus, Verkehrsflächen 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	23.949 m ²
SO PZ – Garagen	GR	59 m ²
SO PZ – Heizzentrale mit unterirdischem Energiespeicher	GR	1.516 m ²
SO PZ - Kläranlage	GR	148 m ²
SO PZ – Parkhaus	GR	2.753 m ²
SO PZ – Pfortnerhaus	GR	231 m ²
SO PZ - Sprinkleranlage	GR	447 m ²
SO PZ – Trafo	GR	8 m ²
SO PZ - Übergabestation	GR	166 m ²
SO PZ – Verkehrsfläche	GR	72.165 m² 72.060 m ²
SO PZ - Verwaltung	GR	580 m ²
SO PZ – WC/Dusche	GR	13 m ²

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Geschossezahlen werden für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt:

SO PZ - Frachthalle	I
SO PZ – Garagen	I
SO PZ – Heizzentrale mit unterirdischem Energiespeicher	I
SO PZ - Kläranlage	II
SO PZ – Parkhaus	III
SO PZ – Pfortnerhaus	I
SO PZ - Sprinkleranlage	I
SO PZ – Trafo	I
SO PZ - Übergabestation	I
SO PZ - Verwaltung	IV
SO PZ – WC/Dusche	I

2.3 Höhenfestsetzungen

Für die Lärmschutzwände und die Wandhöhen der Gebäude gelten die im Planteil eingetragenen unteren und oberen Bezugspunkte als Angabe in m ü. NHN.

	UK in m ü. NHN	OK in m ü. NHN
SO PZ - Frachthalle	376,35 laut Planteil	392,00
SO PZ – Garagen	375,80 laut Planteil	378,15 - 378,07
SO PZ – Heizzentrale mit unterirdischem Energiespeicher	376,05 laut Planteil	381,05 - 381,66
SO PZ - Kläranlage	376,90 laut Planteil	385,95
SO PZ – Parkhaus	laut Planteil	387,45
SO PZ – Parkhaus Nordwestecke	376,83	387,45
SO PZ – Parkhaus Nordostecke	377,05	387,45
SO PZ – Parkhaus Südostecke	376,85	387,45
SO PZ – Parkhaus Südwestecke	376,83	387,45
SO PZ – Pfortnerhaus	377,10	380,65
SO PZ - Sprinkleranlage	376,50	395,00
SO PZ – Trafo	376,10 laut Planteil	378,06
SO PZ - Übergabestation	376,85 laut Planteil	381,85
SO PZ - Verwaltung	376,35 laut Planteil	394,10
SO PZ – WC/Dusche	376,00 - 375,95	378,74 - 378,66

2.4 Dachform

Für Hauptgebäude (Frachthalle, Verwaltung, Parkhaus) werden nur Flachdächer bis 5° zugelassen. Für Nebengebäude (Garagen, Heizzentrale, Kläranlage, Pfortnerhaus, Sprinkleranlage, Trafo, Übergabestation, WC/Dusche) werden Flachdächer und flache Pultdächer bis 10° Neigung zugelassen.

2.5 Dachaufbauten

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeausstattung wie Lüftungstechnik, Lichtkuppeln etc. sowie Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die technische Gebäudeausstattung darf maximal einen Flächenanteil von 30 % der jeweiligen Dachfläche eines Gebäudes einnehmen, davon ausgenommen ist das Verwaltungsgebäude (siehe zusätzlich Festsetzung D 4.2).

Auf den Dachflächen der Frachthalle und des Parkhauses sind Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) zu errichten. Zusätzlich dürfen auf allen Gebäuden Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung errichtet werden.

Um die Einsehbarkeit der Anlagen und Module auf der Frachthalle, dem Verwaltungsgebäude und dem Parkhaus vom Straßenraum aus zu minimieren, müssen technische Gebäudeausstattung und Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung um das Maß ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zurückversetzt sein.

Um eine Blendwirkung zu vermeiden sind nur blendfreie Module zulässig.

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.

2.6 Fassadengestaltung Frachthalle, Lärmschutzwände und Nordfassade Parkhaus

Für die Farbgestaltung gemäß Gebäude- und Bauwerksplan werden folgende Farbtöne im CMYK-Farbraum festgesetzt:

- GoGreen grün: 100c, 0m, 100y, 10k
- Grün-gelb hell: 20c, 0m, 60y, 10k
- Grün-gelb dunkel: 50c, 20m, 75y, 5k
- Weiß/ helles Grau

Eine Abweichung dieser Farbgebung ist, durch im Bauablauf vorzulegende Farbmuster, zulässig.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der zu begrünenden Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen - auch außerhalb der Baugrenze - zulässig. Hierzu zählen insbesondere:

- unterirdische Schachtbauwerke mit in der Geländeoberfläche sichtbaren Abdeckungen (z.B. für Entwässerung, Kabelleerohrschächte)
- Masten (z.B. für Beleuchtung, Beschilderung)
- punktuelle Einbauten (z.B. Überflurhydranten, Schalt- und Verteilerschränke, Info-Stelen)
- linienhafte Einbauten (z.B. Lärmschutzwände, Winkelstützmauern, Zaunanlagen)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Im Planteil festgesetzte Lärmschutzwände
- Technische Einrichtungen zum Betrieb der Versickerungsanlagen (z.B. Quellschächte, Überlaufschwelle)
- Beleuchtungsmasten und zugehörige Verteilerschränke

3. Abstandsflächen

3.1 Abstandsflächen

Gemäß Artikel 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Abstandsflächenplan (I. Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Paketzentrum Weichering“ Teil 2 von 3 Buchstabe D Abstandsflächenplan) geregelt.

4. Grünordnung

4.1 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.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Im Planteil festgesetzte Lärmschutzwände
- Technische Einrichtungen zum Betrieb der Sickeranlagen (z.B. Quellschächte, Überlaufschwelle)

~~4.2 Zu begründende Flächen innerhalb Sondergebiet PZ~~

~~Die zu begrünenden Flächen innerhalb des Sondergebietes Paketzentrum (zwischen den PZ-Verkehrsflächen) 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.~~

~~4.3 4.2 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern~~

~~Flächige Strauchpflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern zur Eingrünung des nördlichen Abschnittes der LSW 6 sind mit gebietsheimischen~~

Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Straucharten aus der festgesetzten Pflanzliste (Festsetzung 4.7) zu verwenden.

4.4 4.3 Dachbegrünung

In den gekennzeichneten Bereichen ist in den Baufeldern der Verwaltung, der Übergabestation, der Heizzentrale, der Löschwasserszentrale 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 unter Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung ist in den Baufeldern der Frachthalle und des Parkhauses 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. Davon ausgenommen ist die Dachfläche des Verwaltungsgebäudes, bei der ein Flächenanteil von maximal 70% für technische Gebäudeausstattung zulässig ist.

4.5 4.4 Begrünung Lärmschutzwände und Winkelstützmauer

Als Maßnahme zur Eingrünung sind die Lärmschutzwände und die Winkelstützmauer (am Nordrand) entsprechend Kennzeichnung im Vorhabenplan dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. 50 % der zu begrünenden Seite der Lärmschutzwände sind mit technischen Rankhilfen zu versehen.

4.6 4.5 Baumreihe entlang ND 18

Entlang der Nordseite der Kreisstraße ND 18 sind entsprechend der Planzeichnung des Planteiles großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Art: *Tilia cordata* 'Greenspire' oder 'Rancho' – Stadt-Linde, Winter-Linde (stadtklimaverträgliche Art)
Qualität: Hochstamm 4xv m.B., StU 20-25

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

4.7 4.6 Pflanzlisten

Für 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, dazu zählen insbesondere:

- | | |
|---|---------------------------|
| - <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</i> x <i>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 |

- Zelkova serrata z.B. 'Green Vase' Japanische Zelkove

Flächige Strauchpflanzungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen; auch hier sind bevorzugt stadtklimaresistente Sorten zu bevorzugen. Dazu zählen insbesondere:

- 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

Für die Begrünung von Lärmschutzwänden/ -fassaden sind schlingende und rankende Kletterpflanzen zu verwenden, die für die vorgesehenen Kletterhilfen (orthogonale Rankgitter) geeignet sind. Dazu zählen insbesondere:

- Actinidia arguta „Weiki“ Scharfzähniger Strahlengriffel
- Akebia quinata Akebie, Klettergurke
- Aristolochia macrophylla Amerikanische Pfeifenwinde
- Clematis maximowicziana Oktober-Waldrebe
- Clematis montana Berg-Waldrebe
- Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
- Parthenocissus inserta Wilder Wein
- Vitis riparia Duftrebe
- Wisteria floribunda Japanischer Blauregen
- Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ Selbstkletternde Jungfernebe
- Vitis coignetiae Rostrote Weinrebe

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Sondergebiet Paketzentrum ist über getrennte Systeme vor Ort zu versickern. Der niedrigste Punkt der Versickerungsmulde (OK Sohle) ist mindestens bei 375,40 m ü. NHN herzustellen. Ein Abstand von mindestens 1,0 m über dem Bemessungsgrundwasserstand (MHGW = 374,40 m ü. NHN) ist einzuhalten.

Dachflächen

Das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen der Frachthalle ist in der Versickerungsfläche S₂ zu versickern.

Hofflächen im Sondergebiet (entspricht SO PZ Verkehrsfläche)

Das gesammelte Niederschlagswasser der Hofflächen im Sondergebiet ist – sofern es nicht zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet wird - in der Versickerungsfläche S₁ zu versickern. In den anzulegenden Stauraumkanälen ist der Rückhalt für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis, unter Einbeziehung der Hofflächen im Sondergebiet der Rückhalt für ein 100-jähriges Niederschlagsereignis, zu schaffen.

6. Schmutzwasserentwässerung

Zur Aufbereitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist auf dem Grundstück eine biologische Kläranlage zu installieren.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Dächern und an Lärmschutzwänden sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur auf Fassaden des Verwaltungsgebäudes und der Frachthalle mit einer Ansichtsfläche von insgesamt nicht mehr als 5 % der jeweiligen Wandfläche zulässig. Weitere Werbeanlagen (Pylone, Stelen, Fahnen, Hinweisschilder etc.) sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

Eine Einfriedung ist mit einem transparenten, sockellosen Metallzaun mit einer maximalen Höhe von ~~2,5 m~~ 2,0 m - auch auf Winkelstützmauern - zulässig. Zusätzliche Aufbauten zur Videoüberwachung des Geländes (Kameras) im Zaunverlauf sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.

9. Beleuchtungsmasten

Die zur Beleuchtung der Hofflächen notwendigen Masten sind bis zu einer maximalen Höhe von 12 m über OK Verkehrsfläche zulässig.

10. Immissionsschutz

10.1 Lärmschutzwände

Zur Sicherstellung des ausreichenden Immissionsschutzes wird die Errichtung von folgenden Lärmschutzwänden (LSW) festgesetzt (bezogen auf das schalltechnische Berechnungsmodell mit Bezugspunkt 376,35 m ü. NHN):

- LSW 1: Wandlänge (L) = 65 m, Wandhöhe (h) = 9 m = 385,35 m ü. NHN = Oberkante (OK) LSW 1
- LSW 2: L = 176,29 m, h = 9 m = 385,35 m ü. NHN = OK LSW 2
- LSW 3: vor Westfassade Parkhaus, L = 81,46 m, h = 11,1 m = 387,45 m ü. NHN = OK LSW 3
- LSW 4: Nordfassade Parkhaus, L = 36,33 m, h = 11,1 m = 387,45 m ü. NHN, (Pkw-Fahrwege bleiben frei) = OK LSW 4
- LSW 5: L = 51 m, h = 8 m = 384,35 m ü. NHN = OK LSW 5
- LSW 6: 366,61 m, h = 10,0 m = 386,35 m ü. NHN = OK LSW 6

Die Unterkante der Lärmschutzwände ist in der Planzeichnung sowie in den Bauwerksplänen Längsschnitte – Lärmschutzwände 1,2,3,5 und 6 sowie der Gebäudeplanung Parkhaus Ansichten und Schnitte zu entnehmen.

Die Lärmschutzwände müssen wie folgt aufgebaut sein:

- zulässiges Material: Aluminiumkassetten auf Betonsockel
- Bewertetes Schalldämmmaß: $R_w \geq 25$ dB
- Schallabsorptionseigenschaften: $DL_\alpha \geq 8$ dB (= hochabsorbierend)

Die Lärmschutzwände sind auf allen den SO PZ – Verkehrsfläche zugewandten Seiten hochabsorbierend auszuführen. Die LSW 5 ist aufgrund der Lage zwischen Ein- und Ausfahrt des Paketentrums beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die LSW 2 ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen, um Reflexionen durch die Geräusche der Schienenstrecke zu vermeiden.

Die Lage der Lärmschutzwände ist laut Planzeichnung festgesetzt. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist auch innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

10.2 Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Büroräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des

maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

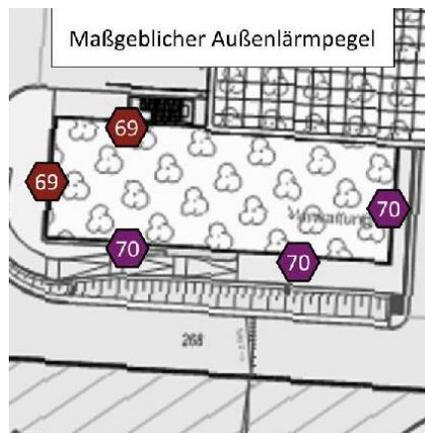
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} = 30$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), Kapitel 4.4.1.

Die aus dem Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden des Bürogebäudes sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



© Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Paketzentrum Weichering“ (TÜV Rheinland Energy GmbH, vom 12.05.2023)

10.3 Beleuchtung

Die Lichtpunkthöhe darf maximal 9 m über OK Hoffläche liegen.

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichteten Lichtkegeln (**Leuchtenneigung von 0 bis 7° zulässig**) zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen keine Farbtemperatur von mehr als ~~3000~~ 2400 K emittieren.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zulässig (gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 2 BayImSchG: 23 Uhr)

11. Bedingtes Nutzungsrecht

Die Aufnahme des baurechtlich zulässigen Betriebs (insbesondere Fahrverkehr) des Paketzentrums ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst nach Errichtung der unter E Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 beschriebenen und in der Planzeichnung festgesetzten sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Lärmschutzwände zulässig.

12. Stützwände

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

13. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu den Bezugspunkten laut Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig (siehe auch Festsetzung Nr. 5 Niederschlagswasserbeseitigung).

14. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zum Schutz vorkommender Amphibien ist eine Amphibienleiteinrichtung entlang der Böschungsunterkanten der baulich zu ertüchtigenden Kreisstraße ND 18 mit Anschluss an das Brückenbauwerk über den Schornreuter Kanal im Bereich der Walddurchquerung der Kreisstraße westlich des zu errichtenden Kreisverkehrs herzustellen.

15. Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien zu vermeiden. Für erforderliche großflächige Glasflächen sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser mit geringer Außenreflexion zu verwenden (max. 15 % - soweit für Industrieglas verfügbar). Spiegelnde Glaselemente sind nicht zulässig.

F Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der B16

Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Baubeschränkungszone

Entlang Bundesstraßen ist gemäß § 9 FStrG für bauliche Anlagen bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke die Zustimmung der Straßenbauverwaltung notwendig.

Erschließung

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Vorhabengrundstücken zur Bundesstraße 16 sind nicht zulässig.

2. Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße ND 18

Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Gemäß Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Neuburg-Schrobenhausen) gilt entlang der Nordseite der Kreisstraße ND 18 im Bereich des Sondergebiets „Paketzentrum Weichering“ eine verminderte Anbauverbotszone von 8 m vom äußeren Fahrbahnrand.

3. 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.

4. Leitungstrassen

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

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 über die Gemeinde Weichering bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6. Eisenbahnbetrieb

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (hier: Bahnstrecke 5381 Seehof-Neuoffingen) entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird hingewiesen.

7. 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.

8. Zu begrünende Flächen

Die zu begrünenden Flächen innerhalb des Sondergebietes Paketzentrum (zwischen den PZ-Verkehrsflächen) 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.

Innerhalb der zu begrünenden Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen – auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Hierzu zählen insbesondere:

- unterirdische Schachtbauwerke mit in der Geländeoberfläche sichtbaren Abdeckungen (z.B. für Entwässerung, Kabelleerschächte)
- Masten (z.B. für Beleuchtung, Beschilderung)
- Punktuelle Einbauten (z.B. Überflurhydranten, Schalt- und Verteilerschränke, Info-Stelen)
- linienhafte Einbauten (z.B. Lärmschutzwände, Winkelstützmauern, Zaunanlagen)