

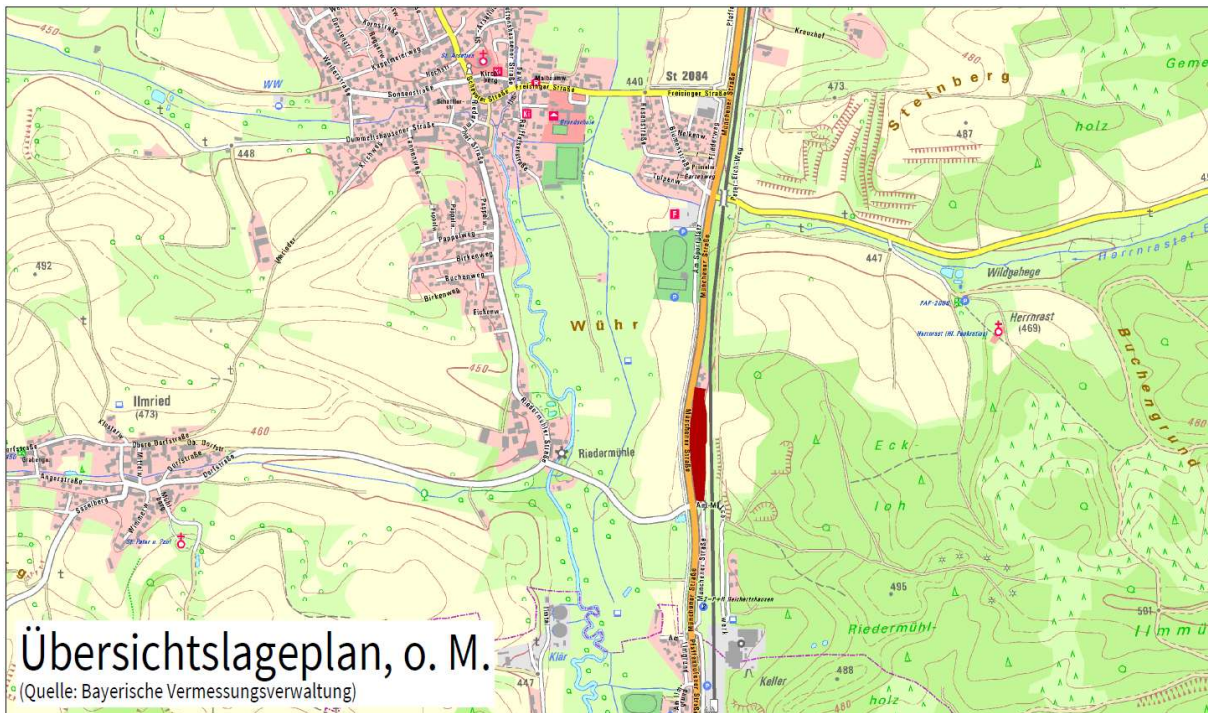


## Gemeinde Ilmmünster

### Bebauungsplan Nr. 22

### „Gewerbegebiet östlich der B13“

### Festsetzungen und Hinweise durch Text



#### Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Eingriffsermittlung vom 05.12.2023  
(Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

#### Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 19.12.2022 (NICKOL & PARTNER GmbH)
- schall- und erschütterungstechnische Untersuchung vom 20.06.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom September 2022 mit Anpassungen im Mai 2023 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 05.12.2023

Wolfgang Eichenseher  
Eichenseher Ingenieure GmbH  
Luitpoldstraße 2a  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt  
Marienstraße 7  
85298 Scheyern



## **D) Festsetzungen durch Text**

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

- 1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO  
Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) wird unter folgendem Kriterium Bestandteil des Bebauungsplans: Maximal 45% der Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 ist als Wohnfläche zulässig. Betriebsleiterwohnungen sind auch als eigenständig separates Wohnhaus zulässig.
- 1.2. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnimmt. Die Festsetzung gilt als eingehalten, wenn maximal 45% der betrieblichen Nutzungsfläche gemäß DIN 277-1 als Verkaufsfläche genutzt werden und die gesamte Verkaufsfläche im Plangebiet 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zulässig sind maximal zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO  
Die Traufhöhe baulicher Anlagen wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Traufhöhe ist als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.
- 2.2. Abstandsflächen  
Zum Grundstück mit der Fl.-Nr. 1158/2 der Gemarkung Illmünster ist eine Abstandsfläche von 1 H, mindestens 3 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### **3. Baukörper**

- 3.1. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne und Glasfassaden zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. zur Wärmegewinnung) in Teilbereichen der Fassade zulässig, wenn die entsprechende Funktionalität nachgewiesen wird.
- 3.2. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 25 m in ihrer Fassade eine vertikale Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, Fallrohre o. ä.). Bei qualitätvoller Gestaltung kann die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt werden. Ab einer Gebäudelänge von

50 m und einer Fassadenansicht von 10 m Höhe über Geländeoberkante ist außerdem eine horizontale Gliederung zwingend erforderlich.

#### **4. Dächer**

##### 4.1. Dachform

###### Hauptdach

„Es sind Flachdächer (bis 6° Dachneigung) und symmetrische Satteldächer (bis 25° Dachneigung) zulässig. Dachgauben sind nicht zulässig.

###### Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze, Anbauten

Die Dächer sind auch in anderer Dachform und -neigung als das Hauptdach zulässig.

##### 4.2. Dachdeckung

###### Satteldach

Es sind Ziegel- und Metalldeckungen in naturrot oder hellgrau zulässig.

Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig.

###### Flachdächer (bis 6° Dachneigung)

Diese sind nur in begrünter Ausführung zulässig. Ausgenommen sind Bereiche, die mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie überdeckt sind.

##### 4.3. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Mindestens 50% der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind Gewächshäuser und begrünte Dächer.

##### 4.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten (z. B. Aufzugüberfahrten, technische Anlagen, etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachaußenkante zurückzusetzen.

#### **5. Geländeänderungen**

5.1. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 3 m vom natürlichen Gelände zulässig.

5.2. Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

5.3. Stützwände sind bis zu einer Ansichtsfläche von 2 m zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m sind Stützmauern zu begrünen.

## **6. Einfriedungen**

- 6.1. Als Einfriedungen sind nur sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder Zäune mit Holzlattung mit einer Höhe von maximal 2,2 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
- 6.2. Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie München – Treuchtlingen im Westen sowie zur Grundstücksgrenze zu Bundesstraße B13 sind ohne Tür und Tor zu errichten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bahnlinie München – Treuchtlingen sowie zur Bundesstraße B13 sind nicht zulässig.

## **7. Stellplätze und Nebenanlagen**

- 7.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.
- 7.2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig.

## **8. Anbauverbotszone**

- 8.1. Hochbauten aller Art, einschließlich überdachter Stellplätze, dürfen längs der B13 in einer Entfernung von bis zu 15,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.  
  
Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze müssen innerhalb der Anbauverbotszone einen Abstand von mindestens 10,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten.  
  
Bäume und Strauchpflanzungen müssen innerhalb der Anbauverbotszone einen Abstand von mindestens 7,5 m äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einhalten.

## **9. Grünordnung**

- 9.1. Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1  
  
Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und B.5.4, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.3 und D.9.4 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.
- 9.2. Private Grundstücksflächen mit Zulässigkeit von Verkehrs- und Lagerflächen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2  
  
Diese Flächen können als Verkehrs- oder Lagerfläche befestigt werden. Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig sollen die Stellplätze möglichst nicht

versiegelt werden. Die befestigten Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

9.3. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Fagus sylvatica* (Rot-Buche)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

*Tilia cordata* (Winter-Linde)

*Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

9.4. Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4

Artenauswahl:

*Cornus mas* (Kornelkirsche)

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Corylus avellana* (Hasel)

*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehndorn)

*Rhamnus frangula* (Faulbaum)

*Rhamnus cathartica* (Echter Kreuzdorn)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,00 x 1,50 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 60-100 cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen / Alpenvorland)

Flächengröße und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden.

- 9.5. Nicht überbaute, befestigte oder anderweitig gewerblich genutzte Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbebebietsflächen

Diese Flächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich zu den durch Planzeichen B.5.1 festgesetzten Baumpflanzungen ist je 750 m<sup>2</sup> Gewerbebebietsfläche mind. ein weiterer Baum zu pflanzen:

Artenauswahl und Pflanzgröße gem. Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.3; darüber hinaus ist im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen innerhalb der als GE festgesetzten Fläche) auf die Wahl von Klimawandel angepasster Laubbaumarten zu achten. Nach Möglichkeit sind heimische resiliente Arten zu wählen. Falls das nicht möglich ist, ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig, z.B.:

*Acer freemannii* 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

*Alnus spaethii* (Purpur-Erle)

*Gleditsia triacanthos* 'Skyline' (Gleditschie)

*Liquidambar styraciflua* 'Worplesdon' (Amberbaum)

*Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche)

*Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

*Sophora japonica* 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete als gestalterisches Element innerhalb von Grünflächen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig (bis Flächengröße 10 m<sup>2</sup> je Bauparzelle). Sofern auf Grundlage technischer Vorschriften und Regelwerke zulässig, sollen die Flächen von Stellplätzen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

- 9.6. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

## 10. Artenschutz

### Maßnahmen zur Vermeidung (gemäß Pkt. 3.1 der saP):

#### Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

#### Vermeidungsmaßnahme V2:

Zum Schutz des Eidechsenbestandes entlang der Bahnböschung ist während der Bauphase ein Schutzzaun (Typ Amphibienzaun) entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches zu stellen, beginnend von der Nordostecke bis einschließlich Zufahrt im Süden (dort entlang Bahnböschungsfuß). Zusätzlich muss dieser relativ niedrige Folienzaun durch einen Latten- oder Bauzaun ergänzt werden als besser wahrnehmbare Sperre für die Bautrupps. Dieser Zaun schützt auch gleichzeitig die Baumhecke im Norden vor Beeinträchtigungen. Beide Schutzzäune dürfen erst nach Fertigstellung des Gewerbegebietsrandes entfernt werden.

#### Vermeidungsmaßnahme V3:

Um ausreichende Besonnung des überwiegend westexponierten Lebensraumes der Zauneidechse entlang des Bahndamms (Fl.-Nr. 1094/44) zu gewährleisten, ist auf eine beschattende Anpflanzung oder Errichtung einer höheren Wand bzw. Mauer entlang der Ostgrenze des Gewerbegebietes zu verzichten.

#### Vermeidungsmaßnahme V4:

Um zu prüfen, ob die Bebauung, insbesondere eine etwaige Beschattung des Eidechsenlebensraumes entlang des Bahndammes negativen Einfluss auf den Eidechsenbestand ausübt, muss nach Abschluss der Bebauung in den folgenden zwei Jahren ein Monitoring des Zauneidechsenbestandes durch einen fachkompetenten Bearbeiter durchgeführt werden. Für den Fall, dass diese Kontrollen einen signifikanten Rückgang des Bestandes belegen, wird die Ausgleichsmaßnahme A1 erforderlich. Als Bestandsreferenz gelten die Erfassungsergebnisse im vorliegenden Gutachten.

#### Ausgleichsmaßnahme A1:

Für den Fall, dass das Monitoring des Zauneidechsenbestandes einen signifikanten Rückgang dokumentiert, muss im direkten räumlichen Zusammenhang (Nahbereich, möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens) an geeigneter Stelle ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen werden. Die Flächengröße dieses Ersatzhabitats ist anhand des Ausmaßes der Bestandsbeeinträchtigung von dem betreffenden Monitoring-Gutachter festzulegen.

## 11. Werbeanlagen

- 11.1. Die Oberkante der Werbeanlage am Gebäude darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 11.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal 5 Werbeanlagen zulässig.
- 11.3. Fahnen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.
- 11.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## 12. Schallschutztechnische Festsetzungen

### 12.1. Gewerbelärm

- 12.1.1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ 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:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GE 1	2.352	67	52
GE 2	2.643	65	50
GE 3	2.721	63	48

### 12.2. Verkehrslärm

- 12.2.1. Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- 12.2.2. 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 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 etc.) zulässig.

### 12.3. **Erschütterungsschutz**

12.3.1. Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind folgende Maßnahmen zu prüfen und je nach Fall umzusetzen:

- Elastische Lagerung des gesamten Gebäudes auf sog. Elastomere, soweit bautechnisch möglich. Eine Entkoppelung sollte dabei bereits am Punkt- oder Streifenfundament erfolgen.
- Massiv ausgeführte Fundamente und massive tragende Wände
- Steife Deckenkonstruktionen und keine übergroßen freitragenden Deckenflächen
- Zusätzlich Anbringung von geeigneten Dämpfungsmaterialien (z. B. Elastomermatten) an der bahnseitigen Außenwand des Planungsgebäudes im Bodenbereich

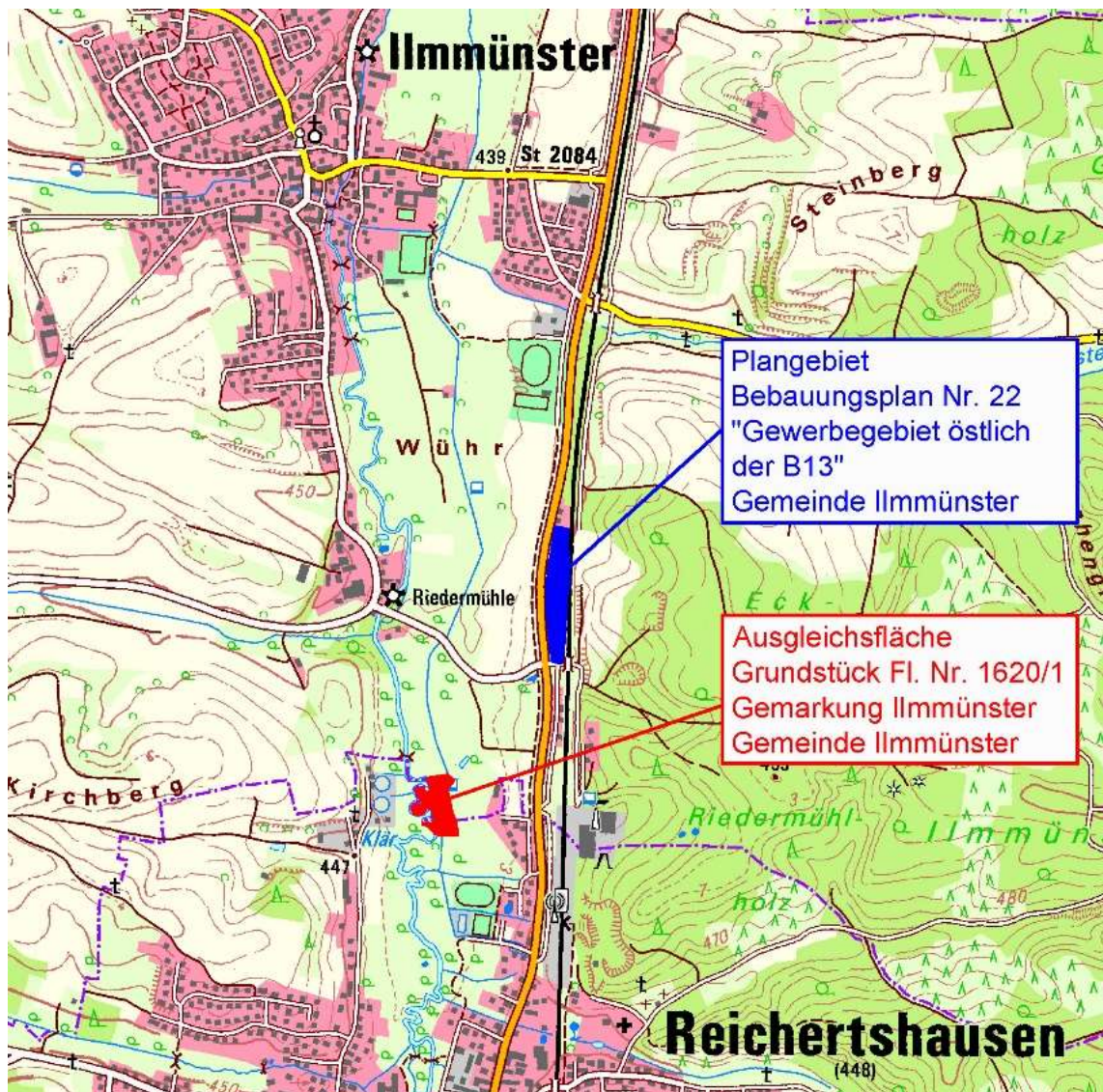
### 13. **Versorgungsleitungen**

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehende oberirdische Leitung (Strom) ist vom Versorgungsnetzbetreiber in den Untergrund zu verlegen.

### **E) Hinweise durch Text**

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Der Bebauungsplan wird während der üblichen Dienstzeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Ilmmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
4. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
5. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

6. Der konkrete Löschwasserbedarf ist gemäß dem Merkblatt DVGW Merkblatt W 405 im Rahmen der Einzelgenehmigung zu ermitteln. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen.
7. Rettungswege  
Eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr nach Art. 31 Abs. 3 ist nicht möglich, da die entsprechenden Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge nicht zur Verfügung stehen.
8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit der Bauvorlage einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung darstellen. Die exakte Lage von Baum- und Strauchpflanzungen, sowie die Artenzusammensetzung auf Basis der Festsetzung D.9.3 und D.9.4 sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
9. Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
10. Weitere aus naturschutzfachlicher Sicht gegebene Empfehlung:  
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
11. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche  
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche von 3.608 m<sup>2</sup> der Fl.-Nr. 1620/1 Gemarkung Ilmünster, Gemeinde Ilmünster (Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese). Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2.4) durchzuführen.  
Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern.



Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 1620/1, Gemarkung Illmünster, Gemeinde Illmünster  
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

12. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit Wohnnutzungen zu führen.
13. Die Kommune macht bei den schallschutztechnischen Festsetzungen von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch und verzichtet deshalb auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente. Ein nicht kontingentiertes bzw. einschränkendes Ergänzungsgebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Strassfeld II“ – 1. Änderung vom 02.02.2018 festgesetzte Gewerbegebiet.
14. Ein Vorhaben ist schalltechnisch nur zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens für ein beantragtes Bauvorhaben berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der

vom Bauvorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet“. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691: 2006-12 zu beachten; sie besagt, dass unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel  $L_r$  die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

15. Es ist vorrangig eine schalltechnisch optimierte Planung mit Schaffung eines Innenhofes zu entwickeln. Wirtschaftsgebäude (Lagerhalle, Werkstatt etc.) können als aktiver Lärmschutz gegenüber den Verkehrslärmquellen fungieren. Das Konzept ist im Rahmen der konkreten Eingabeplanung schalltechnisch detailliert zu begleiten. Weiterhin ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 zwingend erforderlich, um den Lärmschutz innerhalb des Gebäudes sicherzustellen.
16. 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.
17. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
18. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
19. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Zuge der Eingabeplanung für jedes Wohngebäude (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.
20. Für das gesamte Plangebiet gilt: Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen.
21. Die speziellen Dämpfungsmöglichkeiten und Berechnungen für mögliche Wohnnutzungen sind vor Baubeginn mit einer Fachfirma zu erörtern.
22. Werbeanlagen dürfen nur während der Betriebszeiten ausgeleuchtet werden.