



Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 34

„Gewerbe Kapellenweg“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom 20.01.2026
(Team4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 04.09.2023 (INGEOTEC)
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.01.2024 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.10.2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 25.09.2025 (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.02.2026

W. Eichenseher

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



TEAM 4

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

i. A.

W. Strobel

Wolfgang Strobel
Team 4
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wie folgt beschränkt: maximal insgesamt eine Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches mit maximal 350 m² Geschossfläche, maximal 30% der Geschossfläche der betrieblich genutzten Gebäude.

Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe baulicher Anlagen

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.

3. Baukörper

3.1. Als Fassadenfarben sind helle, gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Dunkle Fassadenmaterialien sind nur 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 Rankpflanzen, abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, o. Ä.). Bei qualitätvoller Gestaltung kann die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt werden. Eine qualitätvolle Gliederung wird mittels unterschiedlicher, gestalterisch aufeinander abgestimmter Materialien (z. B. Putz und Holz) erreicht. Ab einer Gebäudelänge von 50 m und einer Fassadenansicht von 8 m Höhe über Geländeoberkante ist eine horizontale Gliederung erforderlich.

4. Baukörper

4.1. Dachform

Hauptdach

Es sind Flachdächer (bis 6° Neigung) 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 zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Flachdächer (bis 6° Neigung)

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. Auf Flachdächern sind sie aufgeständert zulässig, dürfen die Dachhaut – gemessen jeweils in der Vertikalen – jedoch um nicht mehr als 1,5 m überragen. Mindestens 25 % der Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Ausgenommen von der Mindestbelegung sind 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 sind bis maximal 4 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2 m Höhe, gemessen 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 1,0 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

5.3. Stützwände sind bis zu einer Ansichtshöhe von 3 m zulässig. Ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m sind Stützmauern zu begrünen.

6. Einfriedungen

- 6.1. Als Einfriedungen sind nur sockellose und offene Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder Zäune mit Holzlattung mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

7. Stellplätze und Nebenanlagen

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

8. Grünordnung

- 8.1. Zur Begrünung innerhalb der Grundstücksfläche sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig.
- 8.2. Die Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist als Saum-/Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten. Ergänzend werden Pflanzgebote innerhalb der Fläche festgesetzt (siehe Festsetzung durch Text Nr. 9.1).
- Die Anlage eines Entwässerungsgrabens in Erdbauweise ist zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- 9.1. Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Hecken sind mind. 2-reihige freiwachsende Strauchgruppen aus jeweils mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm) je Gruppe zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Abweichungen von den planzeichnerisch dargestellten Standorten der Strauchgruppen sind unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandeingrünung) zulässig. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter E) „Hinweise durch Text“). Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu

erfolgen. Aus Gründen des Artenschutzes sind die Hecken durch Rückschnitt oder Pflanzenauswahl auf einer Endwuchshöhe von max. 3 m zu begrenzen.

- 9.2. Zur Minimierung der Versiegelung sind Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 9.3. Als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Teilbereich der Fl.Nrn. 283/8 und 283/5 (Gmkg. Euernbach) mit insg. 1.453 m² festgesetzt. Entwicklungsziele sind artenreiches Extensivgrünland und eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

10. Artenschutz

- 10.1. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- V1: Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche des Flurstücks 283/8 sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten im betreffenden Ackerbereich (= Baufläche und 25 m Umgriff west- und südwärts im Acker) durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (Vergrämuungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.
 - V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.
 - V3: Die Demontage der Lager-Galerie am Westrand des Firmengeländes sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden. Wenn dieser Anlagen-Abbau innerhalb der Brutzeit erfolgt, muss unmittelbar vorher ein Vogelexperte prüfen, ob aktuelle Bruten von Gebäude- oder Nischenbrütern an den Bauten oder Gehölzbrütern in angrenzenden Gebüsch vorliegen. Für den Fall, dass bebrütete Nester gefunden werden, ist der Eingriff auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben (i.d.R. ca. 3 Wochen).
 - V4: Um nicht auf angrenzenden Feldfluren brütende Feldlerchen zu vergrämen, ist bei der Eingrünung des Gewerbegebietes auf eine hochwüchsige Gehölzkulisse (Baumreihe, Baumhecke) in der westlichen Hälfte des Südrandes sowie entlang des Westrandes zu

verzichten. Die Pflanzung von niedrigwüchsigen Hecken (bis ± 3 m Höhe) oder von Einzelbäumen ist möglich.

- 10.2. Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) muss durchgeführt werden, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- 10.1. CEF1: Als vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz (CEF-Maßnahme für die Feldlerche) ist im Bereich der Fl.Nr. 230/0 (Gmkg. Euernbach) auf einer Fläche von mind. 5.000 m² eine lückige Blühackerbrache herzustellen und zu erhalten (Details siehe Bebauungsplanbegründung). Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig.

Die Abstände der hauptsächlichen Flächenanteile (> 80%) der Blühfläche müssen gemäß "Anhang zum UMS Az. 63b-U8645.4-2" (Bayer. Staatsministerium. für Umwelt- und Verbraucherschutz 2023) zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, frequentierte Wege, Einzelgehölze, Bebauung) ≥ 100 m und zu geschlossenen Waldrändern mindestens 160 m betragen sowie weitere in der o.g. ministeriellen Verordnung genannte Abstandsregeln erfüllen. Die Blühfläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft lückig anzusäen, so dass auch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Um den Schutz von Nachgelegen und die Nahrungsverfügbarkeit für die Jungenaufzucht zu gewährleisten, ist eine Bewirtschaftungsruhe vom 01.03. bis zum 01.08. einzuhalten. Jährlich ist im Herbst/Winter vor Beginn der Brutzeit zur Wiederherstellung von offenen Bodenstellen ca. ein Drittel der Fläche zu Grubbern. Diese Grubberbereiche sollen jährlich wechseln, sodass dauerhaft maximal dreijährige Brachestadien in der Maßnahmenfläche vorhanden sind. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig. Während der Brutzeit ist die Befahrung der Fläche und die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Je nach Bedarf muss die Blühfläche nachgesät werden. Die umgebenden Ackerparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden. Hinweis: Alternative Kompensationsmaßnahmen wie "Lerchenfenster + Brache" oder "Doppelter Saatreihenabstand" sind gemäß Arbeitshilfen Feldlerche des Bayer. LfU sowie der o.g. Verordnung des Staatsministeriums möglich. Deren Raumbedarf und Maßnahmenvorgaben sind aber nicht weniger aufwändig als die oben formulierte Maßnahme und werden vonseiten des Gutachters auch aus fachlicher Sicht nur als zweitrangige Alternativen empfohlen.

11. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. Werbeanlagen

- 12.1. Die Oberkante der Werbeanlage am Gebäude darf die Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 12.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal 5 Werbeanlagen zulässig.
- 12.3. Fahnen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

13. Schallschutztechnische Festsetzungen

12.1 Kontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente“ und „Zusatzkontingente“ angegebenen

Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK,zus,K 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

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe [m ²]	Tag (L _{EK, tags})	Nacht (L _{EK, nachts})
Teilfläche TF 1	1.501	57	42
Teilfläche TF 2	8.396	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfangswinkel	Endwinkel	L _{EK, zus.K} Tag	L _{EK, zus.K} Nacht
A	190	320	7	7
B	320	190	0	0

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32

Koordinaten: X = 677496,00 / Y = 5376068,00.

Die Prüfung der Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_i + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist. Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

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

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Folgende Hinweise ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung:
 - 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.
 - Im Bebauungsplangebiet dürfen die in begründeten Ausnahmefällen zulässigen Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ("Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber" usw.) nur errichtet werden, wenn nach Rücksprache mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Bei einem Bauantrag mit derartigen Nutzungen ist daher eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, dass die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm in der aktuellen Fassung) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. Dies gilt auch dann, wenn ein Bauantrag im Freistellungsverfahren genehmigt werden soll.

- Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:
 - Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
 - Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
 - Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmabgewandte Seite;
 - Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.
 - Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.
 - 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 Scheyern, Ludwigstraße 2, 85298 Scheyern, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
7. Der Bebauungsplan wird während der üblichen Dienstzeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Scheyern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind archivmäßig beim Deutschen Patentamt und bei der Gemeinde hinterlegt.
8. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, 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.

9. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm zu informieren.
10. 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.
11. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
12. 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 Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan festzulegen.
13. Artenliste

(Ergänzungen heimischer Arten auch in Sorten sind zulässig)

*bedornete bzw. (leicht) giftige Gehölze

Großbäume

Sträucher

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)
Weiß-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Eur. Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>)*
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Salweide (<i>Salix caprea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)*
	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)*
	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)*
	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)*
	Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)*
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)*
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)*
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)*
	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)*
	Ginster (<i>Cytisus scoparius</i>)*