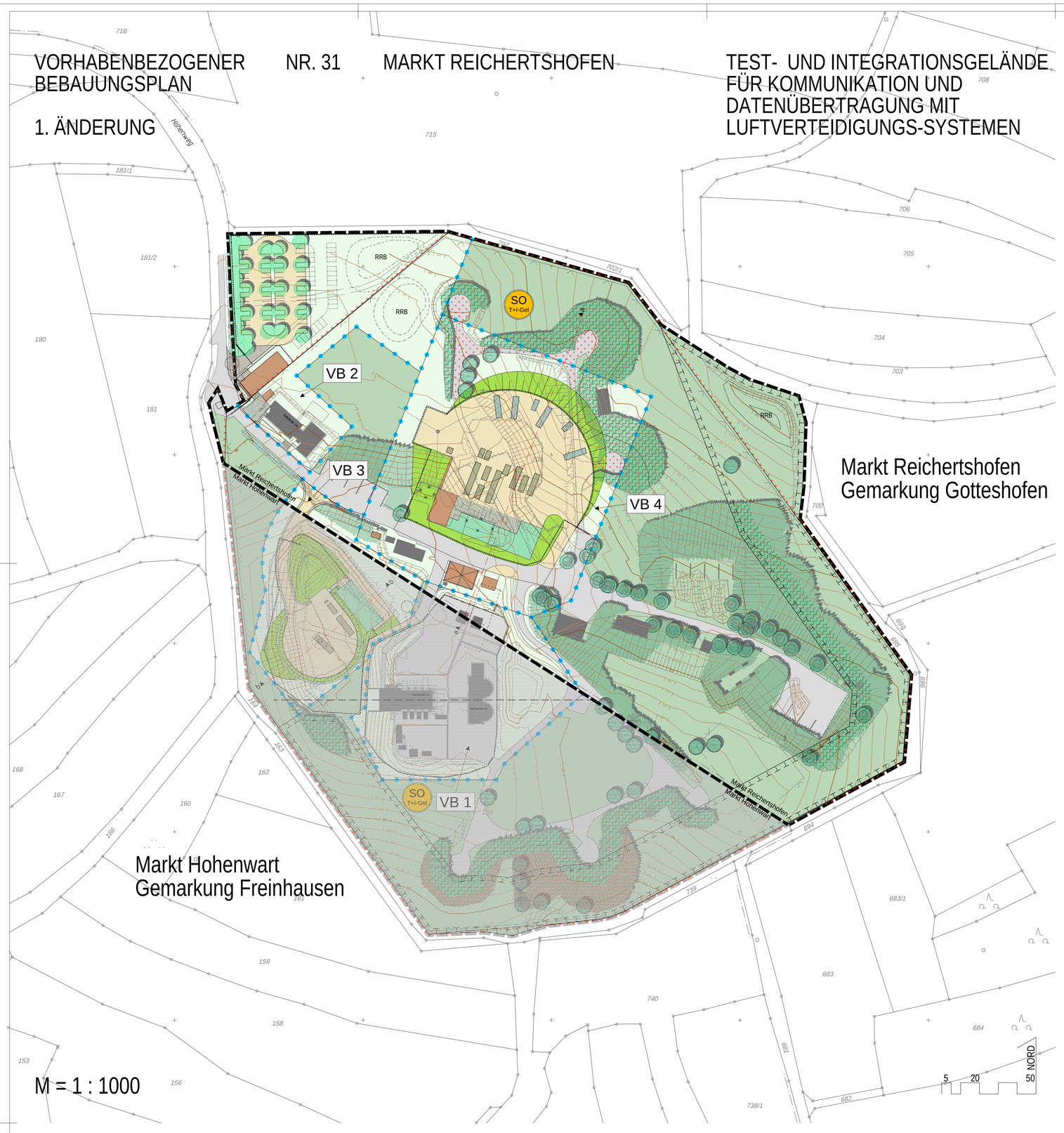
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31 MARKT REICHERTSHOFEN

1. ÄNDERUNG

TEST- UND INTEGRATIONSGELÄNDE FÜR KOMMUNIKATION UND DATENÜBERTRAGUNG MIT LUFTVERTEIDIGUNGS-SYSTEMEN



M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.
Nutzungszweck : Test- und Integrationsgelände für Kommunikation und Datenübertragung mit Luftverteidigungs - Systemen.

2. Bauliche Anlagen / Geländeveränderungen / Verkehrsflächen / Einfriedung / Nutzungen

Innerhalb des Vorhabensbereiches 1 werden zugelassen:
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m.
Die Versiegelung der Fächen zur Ausbildung einer ebenen Plattform und die hierzu notwendige Anlage von Böschungen und Stützmauern.
Das langfristige und fortgesetzte Aufstellen von mobilen Gerätschaften und Anlagen.
Der Betrieb von Radaranlagen.
Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung.
Die Errichtung einer max. 3 m hohen Zaunanlage.
Als zulässige Nutzung werden Büroräume sowie Testflächen festgesetzt.
Ausgeschlossen sind insbesondere Anlagen für Produktionsbetriebe sowie Wohnnutzung.

Innerhalb des Vorhabensbereiches 2 werden zugelassen:
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m.
Die zum Betrieb der Anlagen notwendige Versiegelung von Teilen der Freiflächen.
Die Anlage eines Parkplatzes.
Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung.
Die Errichtung einer max. 3 m hohen Zaunanlage.
Als zulässige Nutzung werden Büro-, Tagungs- und Schulungsräume sowie Räume für Wachpersonal festgelegt.
Ausgeschlossen sind insbesondere Anlagen für Produktionsbetriebe sowie Wohnnutzung.

Innerhalb des Vorhabensbereiches 3 werden zugelassen:
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m.
Die Versiegelung der Fächen zur Ausbildung von ebenen Plattformen sowie zugehöriger Rampen und die hierzu notwendige Anlage von Böschungen, Stützmauern und Schutzwällen.
Die Anlage einer Erschließungsstraße.
Das langfristige und fortgesetzte Aufstellen von mobilen Gerätschaften und Anlagen.
Der Betrieb von Radaranlagen.
Die Errichtung einer max. 3 m hohen Zaunanlage.
Als zulässige Nutzung werden Büro- und Laborräume sowie Testflächen festgesetzt.
Ausgeschlossen sind insbesondere Anlagen für Produktionsbetriebe sowie Wohnnutzung.

Innerhalb des Vorhabensbereiches 4 werden zugelassen:
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Gebäudehöhe von max. 20 m.
Die Errichtung von Sende - und Antennenmasten.
Die Versiegelung der Fächen zur Ausbildung von ebenen Plattformen und die hierzu notwendige Anlage von Böschungen und Stützmauern.
Die Anlage von für die Erschließung der Plattformen notwendigen Straßen.
Das langfristige und fortgesetzte Aufstellen von mobilen Gerätschaften und Anlagen.
Die Errichtung einer max. 3 m hohen Zaunanlage.
Als zulässige Nutzung werden Büro- und Laborräume, Wartungs- / Integrationshallen, Lagergebäude
sowie Gebäude für Technische Anlagen und Testflächen festgesetzt.
Ausgeschlossen sind insbesondere Anlagen für Produktionsbetriebe sowie Wohnnutzung.

Für die außerhalb der Vorhabensbereiche 1; 2; 3 und 4 bestehenden baulichen Anlagen wird der Erhalt sowie die Nutzung als Lagergebäude zugelassen.
In den betreffenden Gebäuden dürfen nur solche Geräte und Materialien gelagert werden, die ausschließlich der im Vorhabensbereich 1; 2; 3 und 4 festgesetzten Nutzung dienen.
Umweltgefährdende Stoffe, wie im Anhang zur 4. BImSchV Spalte 1 und 2 Nrn. 8.12 bis einschließlich 9.35 aufgeführt, dürfen unabhängig von deren Menge nicht gelagert werden.

Die Erhaltung der zur Pflege des Geländes genutzten, vorhandenen und befestigten Wege, Straßen und Lagerflächen wird zugelassen.

Der Erhalt der bestehenden Zaunanlage wird zugelassen.

Glänzende und reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Genehmigungspflichtige Werbeanlagen sind unzulässig.

Glasflächen bei transparenten Abschirmungswänden und Durchgängen (nicht: sontige Fenster- und Türflächen) sind mit strukturiertem, mattierten oder bedrucktem Glas auszuführen sowie mit aufgebrachten Greifvogelsilhouetten zu gestalten.

3. Höhenlage

Die Höhenlage der innerhalb des Vorhabensbereiches 1 zu erstellenden Plattform wird auf maximal 443,00 m üNN festgelegt.
Die Höhenlage der innerhalb des Vorhabensbereiches 3 zu erstellenden Plattform wird auf maximal 447,00 m üNN festgelegt.
Die Höhenlage der innerhalb des Vorhabensbereiches 4 zu erstellenden Plattform wird auf maximal 432,00 m üNN festgelegt.

4. Grünordnung

4.1 Flächen außerhalb der Vorhabensbereiche

Zur Vermeidung von Überalterung und weiterer Ausbreitung sind bestehende Hecken turnusmäßig zu pflegen.
Hierzu sind die Sträucher der einzelnen Heckenstrukturen abschnittsweise, d.h. in Abschnitten bis zu maximal einem Viertel der jeweiligen Gesamtlänge im Abstand von mindestens 3 Jahren je Eingriff "auf den Stock zu setzen".
Standortfremde Gehölze (wie Fichten, Robinien und Thujen) sind im Zuge der Verjüngung zu entfernen; dies gilt insbesondere für das Umfeld von VB 1 sowie den waldartigen Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereiches.
Saumbestände im Übergangsbereich zwischen den Feldgehölzen und den Grünlandflächen sind etwa alle drei bis fünf Jahre zu mähen.
Grünlandflächen sind mit Mähgutabfuhr zu mähen oder zu beweiden.

4.2 Flächen innerhalb der Vorhabensbereiche

Innerhalb der Vorhabensbereiche ist die Lebensraumvielfalt hinsichtlich von Mager- und Trockenstandorten sowie Feuchtmulden zu fördern.
Mit Ausnahme des Vorhabensbereichs 2 ist auf das Andecken von gebietsfremdem Oberboden zu verzichten. Mindestens 10% der Grünflächen sind hinsichtlich des Oberflächensubstrats als Rohboden- oder Magerstandorte zu gestalten. Hierfür sind versickerungsfähiges Substrat und max. 5 cm zwischenzeitlich seitlich gelagerter Oberboden für Andeckung zu verwenden.

Im Vorhabensbereich 2 ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

4.3 Grünflächen allgemein

Ein jeweils 5 m breiter Streifen beidseits des äußeren Zauns ist von grünordnerischen Festsetzungen ausgenommen.
Zur Erhaltung festgesetzte Hecken sind dauerhaft entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu pflegen und bei Abgang mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen.

5. Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen und eine fachtechnische Begleitung heranzuziehen.
Ein Abschlussbericht ist zu erstellen und dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu übermitteln.

6. Genehmigungsfreistellung

Gem. Art. 58 BayBO Abs. 1 Satz 2 werden alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von der Anwendung dieser Vorschrift ausgeschlossen. Für entsprechende Vorhaben ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

7. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist innerhalb des Planungsgebietes zu versickern.

Auf eine naturnahe Gestaltung und Einbindung der Regenrückhaltebecken in die Landschaft ist zu achten.
Das Steigungsverhältnis der Böschungen darf maximal 1:2 (Höhe:Breite) betragen.

8. Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

8.1 Entsiegelung

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind bestehende Gebäude, Asphaltbeläge und Metallplatten zu entfernen.
Unterbau kann belassen werden.

8.2 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen den Eingriffen als Ausgleichs- und Ersatzflächen zugeordnet.
Die Flächen sind mit dem Ziel einer strukturierten Landschaft mit Gehölzen, Halbtrocken- und Trockenrasen, Rohbodenstandorten, Eidechsenhabitaten und einer Feuchtmulde zu entwickeln.
Hierzu werden Teile der Hecken in den gekennzeichneten Bereichen im Winterhalbjahr gerodet. Auf den Standorten wird im darauffolgenden Frühjahr Mähdrusch von Magerwiesen aufgebracht. Anschließend erfolgt hier Wiesenpflege entsprechend untenstehender Festsetzung.
Zur Erhaltung festgesetzte Hecken sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zu pflegen.
Auch auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 entsprechend.
Die Feuchtmulde im Nordosten der Ausgleichsfläche ist im Turnus von 3 Jahren zu mähen. Auf den Dammflächen soll Gehölzentwicklung zugelassen werden. Hierzu wird in diesen Bereichen die Mahd nicht durchgeführt.
Zur Optimierung der Eidechsen-Habitat-Ausstattung sind Steinhaufen bzw. -riegel an geeigneten Stellen anzubringen.
Grünlandflächen sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu mähen oder zu beweiden.
Die Pflegemahd ist jährlich frühestens ab Mitte September durchzuführen, wobei kleinere, in der Lage jährlich abwechselnde Teilflächen ohne Mahd zu belassen sind. Das Mähgut ist nach erfolgter Trocknung aus den Flächen zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen.
Alternativ zur Pflegemahd ist die Beweidung durch eine Wander-Schafherde (ab Mitte Juli) mit anschließendem Säuberungsschnitt zulässig.
Dabei sind jährlich variierende Teilflächen von der Beweidung auszunehmen.
Auf 5 bis 10% der süd- bis südwestexponierten Böschungen sind Rohbodenstandorte dauerhaft anzulegen. Hierzu werden die Flächen in 3-jährlichem Turnus im Sommer gegrubbert.
Unzulässig ist weiterhin der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
Ein jeweils 5 m breiter Streifen beidseits des äußeren Zauns ist von Pflege-Festsetzungen ausgenommen.

Zur Sicherstellung der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele sind die Pflegemaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde regelmäßig abzustimmen. Im Jahr des ersten Bauantrags ist ein Erstmaßnahmen- und Pflegekonzept für die Flächen vorzulegen und ab dem darauffolgenden Jahr umzusetzen. Festgesetzte Maßnahmen zur Optimierung der Eidechsen-Habitat-Ausstattung (Steinhaufen) sind davon abweichend bereits vor Baubeginn herzustellen. Nach 5 Jahren Pflege erfolgt im Rahmen eines Monitorings eine Überprüfung und ggf. Anpassung des Pflege- und Maßnahmenkonzeptes durch den Vorhabensträger. Dieses wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8.3 Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung und seine Umsetzung werden weitere Flächen außerhalb des Geltungsbereichs aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohenwart zugeordnet.

Im einzelnen sind dies folgende Flächen mit folgenden Entwicklungszielen:

Flur-Nr. 1011, Gmkg. Freinhausen, zu 14.414 m²:
extensives Grünland

Flur-Nr. 1051, Gmkg. Freinhausen, zu 4.146 m²:
Erhalt des bestehenden Großseggenrieds und der Schilfflächen sowie die Offenhaltung der Landschaft

Die Flächen werden dauerhaft gemäß den Entwicklungszielen gepflegt; das Pflegekonzept kann bei Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

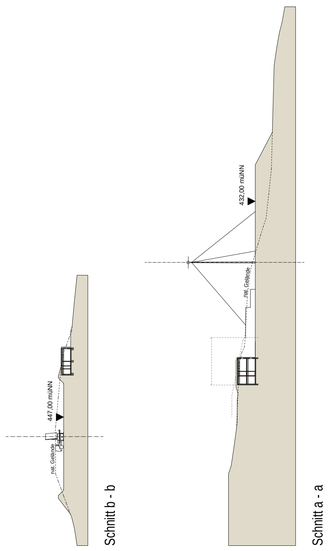
HINWEISE DURCH TEXT

Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

Die Planzeichnung ist für Maßerntnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Geländeschnitte



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Reichertshofen / Hohenwart hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Reichertshofen, den .....

.....
Michael Franken
Erster Bürgermeister

Siegel

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt den rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 / 45 vollständig.
Die von der Bebauungsplanänderung nicht betroffenen, dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugehörigen Dokumente bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

Der Markt Reichertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

1. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31

Test- und Integrationsgelände für Kommunikation und Datenübertragung mit Luftverteidigungs-Systemen

als

SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

sind die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2014
sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.04.2014.
Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.10.2014, sind beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO T+I.gel — sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Test- und Integrationsgelände

VB 1 — Vorhabensbereich 1

VB 2 — Vorhabensbereich 2

VB 3 — Vorhabensbereich 3

VB 4 — Vorhabensbereich 4

3. Grünordnung und Eingriffsregelung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen, s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 8

bestehende Versiegelung, zurückzubauen s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 8

Gehölzbestand, zu erhalten s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 4

Gehölzbestand, zu entfernen s.a. Festsetzungen durch Text Nr. 8

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Vorschlag zur Neuversiegelung / Neubefestigung von Flächen

bestehende versiegelte / befestigte Flächen

vorgeschlagene bauliche Anlagen — vorgeschlagene bauliche Anlagen erdüberdeckt / mit Gründach

vorgeschlagene mobile Anlagen / Gerätschaften

vorgeschlagene Zaunanlagen

bestehende bauliche Anlagen

bestehender Zaun

bestehende Böschungen — geplante Böschungen / Aufschüttungen

Abbruch / Beseitigung bestehender Gebäude

Höhenschichtlinien

bestehende Grundstücksgrenzen — Gemeindegrenze

740 — Flurstücknummer

a — Schnittführung

sonstige Grünfläche innerhalb der Vorhabensbereiche — Grünflächen als Maßnahmeflächen außerhalb der Vorhabensbereiche s.a. Festsetzungen d. Text Nr. 4

bestehende Einzelgehölze

Parkplatzbegrünung (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2)

bestehende Gehölzgruppen / bestehende Gehölzgruppen entfernt

RRB — vorgeschlagenes Regenrückhaltebecken — RRB — bestehendes Regenrückhaltebecken

Geltungsbereich des anschliessenden Bebauungsplanes des Marktes Reichertshofen, von Festsetzungen ausgenommen

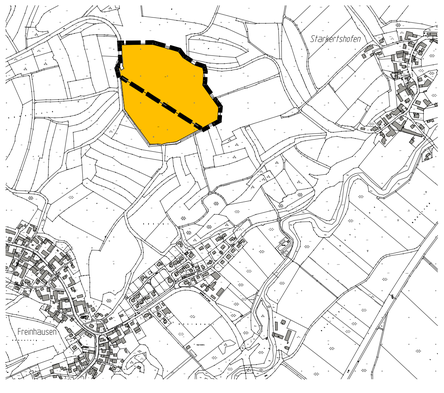
MARKT REICHERTSHOFEN — LANDKREIS PFAFFENHOFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 31

1. ÄNDERUNG

TEST- UND INTEGRATIONSGELÄNDE FÜR KOMMUNIKATION UND DATENÜBERTRAGUNG MIT LUFTVERTEIDIGUNGS-SYSTEMEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 08.10.2013
GEÄNDERT, DEN 08.04.2014
FASSUNG VOM 14.10.2014

Proj. Nr.: 6181.004

Bearbeitet mit: BAULEIT CAD