

# GE Mühlhausen Erweiterung Deckblatt Nr. 2

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mengkofen erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Bauabstandsverordnung (BauABV) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Die bisherige Planzeichnung, Festsetzung durch Planzeichen und Text sowie Hinweise werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollständig durch nachfolgenden Planung ersetzt.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "GE Mühlhausen Erweiterung" Deckblatt Nr. 2 ist die Planzeichnung M 1:1000 vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Es werden innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung, die Planzeichnung, Planliche Festsetzungen, Planliche Hinweise und Textliche Festsetzungen der bisherigen Planung vollständig ersetzt.

## § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "GE Mühlhausen Erweiterung" Deckblatt Nr. 2 besteht aus:

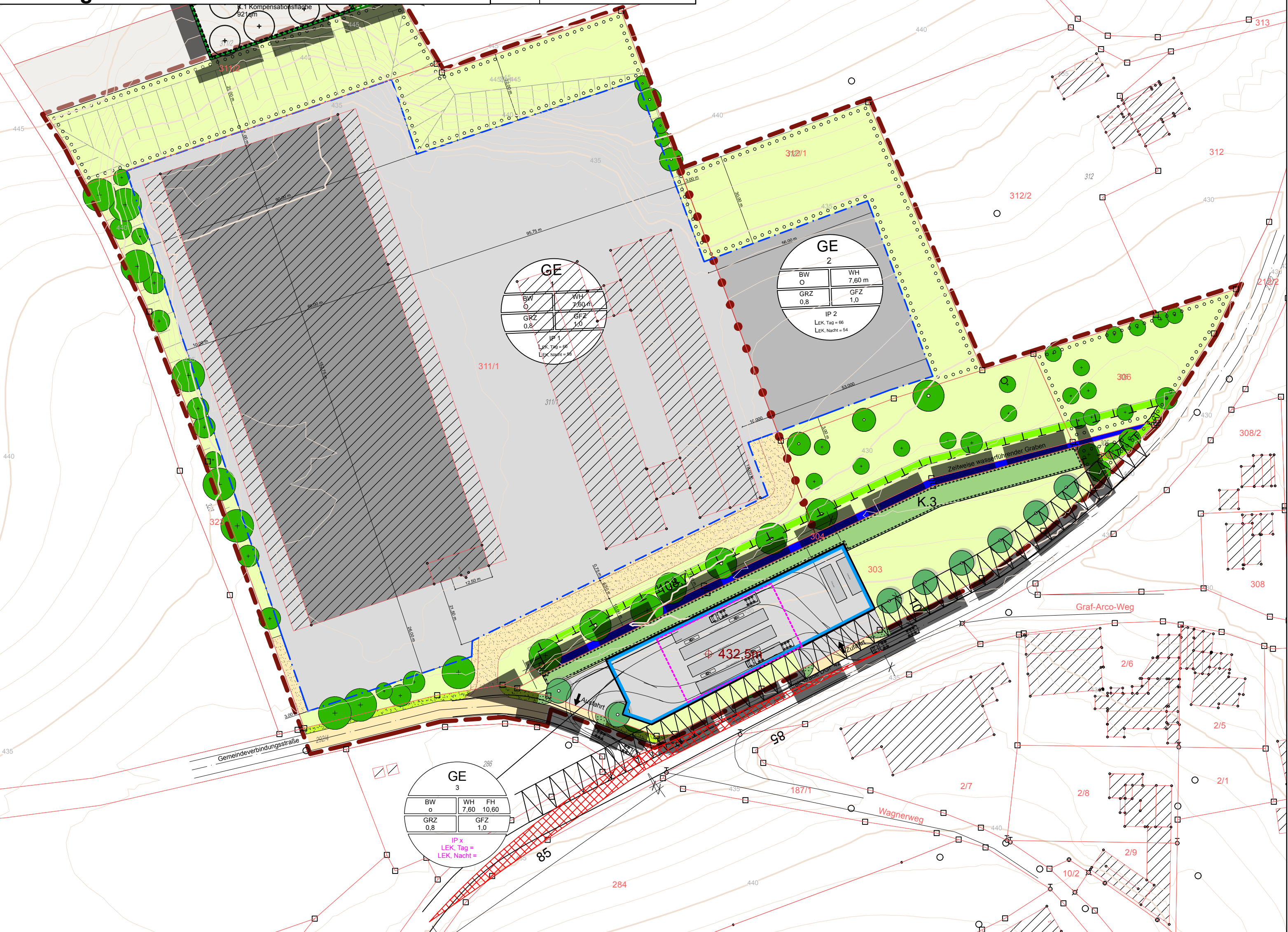
1. Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_ und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom \_\_\_\_\_
3. Umweltbericht (Teil F.) vom \_\_\_\_\_
4. Schalltechnische Untersuchung C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 18.02.2026 (Bericht-Nr.: 3214-2026 / SU V01)

Gemeinde Mengkofen, den \_\_\_\_\_

Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

## Planzeichnung 2. Änderung Geltungsbereich Nr. 1

3 [Zeichnungstitel]  
02 1:1000



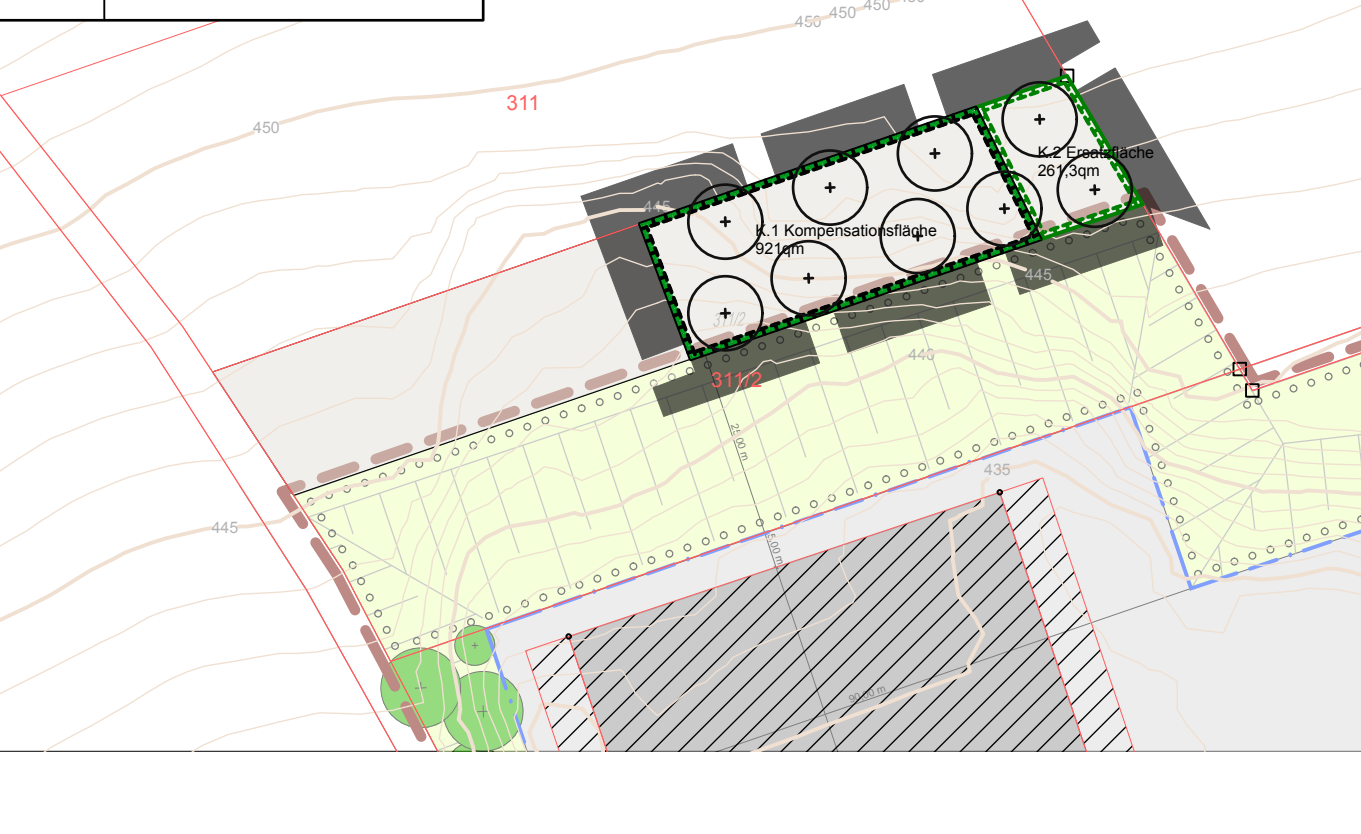
## Planzeichnung GE Mühlhausen Erweiterung Deckblatt Nr. 1 (derzeit rechtskräftig)

1 [Zeichnungstitel]  
02 1:1000



## Geltungsbereich Nr. 2 Ausgleichsfläche Fl.Nr. 311/2 Gemarkung Mühlhausen

2 [Zeichnungstitel]  
02 1:1000



## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen
- Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen, hier ausschließlich Elektroladestationen für Kraftfahrzeuge
- Nicht zulässig sind:
- Abs. 2 Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundbüchern und Baunummer untergeordnet sind.
- Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
- Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsgärten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt  
Im GE 0,80, wobei Gebäude (z.B. Transformatoren, Batteriespeicher) maximal bis zu einer Gesamtgrundfläche von 250qm und Überdachungen / LKW Carports bis zu einer maximalen Grundfläche von 950qm zulässig sind

2.1.2 Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf nicht durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Weg, Stützbohle, etc.) überschritten werden.

### 2.2 Maximal zulässige Wandhöhe

2.2.1 Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom Bezugspunkt (siehe Planzeichen C. 6.2) bis zum Schnittpunkt der "fiktiven" Außenwand mit der Dachaußenkante gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika bei Putzdächern die untere Wandhöhe und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.

2.2.2 Für Nebengebäude gilt: zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m taleilig, max. jedoch 3,0m ab OKKFB bezogen auf das geplante Gelände

2.3 Überschreitungen der Wandhöhen

2.3.1 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lufttechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% der Dachfläche nicht überschreiten.

2.4 Geländeänderungen (zulässige Abtragungen/Aufschüttungen)

2.4.1 Dauerhafte Abtragungen sind innerhalb des Gewerbegebietes bis maximal 1,5m, bzw. Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 432,90 m üNN für Erdbausicherungsanlagen, Tische oder Wasserbecken oder Verbesserung des Retentionsraumes an Gewässern sind Geländeänderungen bis 2,5m zulässig. Der Hochwasserfluss darf dadurch nicht verschlechtert werden.

2.4.2 Ein direktes Anandengrenzen von Abtragung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.4.3 Der derzeit vorhandene Geländeverlauf ist in den Übergangsbereichen landschaftlich genutzten Flächen und Straßen (außer in Zufahrtbereichen) zu erhalten.

2.4.4 Geländeänderungen sollen vorrangig als Erdhöhungen ausgeführt werden. Wo Stützmauern unumgänglich sind (Nordrand des Gewerbegebietes), sind Stützmauern sind bis zu einer Max. Höhe von 2,0m zulässig.

### 3. Bauweise / Überbaubare Baugrundfläche

3.1 Bauweise: die Baugrenzen können vollständig getauft werden, es können Gebäude mit mehr als 50m Länge errichtet werden.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, technische Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in Privaten Grundflächen zulässig. Naturnähe Rückhaltebecken sind auch innerhalb der privaten Grundflächen, jedoch nicht in Ausgleichsflächen zulässig.

### 4. Abstandsflächen

4.1 Es wird die Geltung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächenordnung der Gemeinde Mengkofen angeordnet.

### 5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss mindestens 2.000qm betragen.

### 6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 Bauform

6.1.1 Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

6.1.2 Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.

6.2 Zulässige Dachneigung und -form

6.2.1 Es sind als Dachformen, Satteldächer, Putzdächer und Flachdächer zulässig.

6.2.2 Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 16°, Putzdächer nur bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig. Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 0° zulässig. Die maximale Firsthöhe gemäß Planzeichen A.2.1) darf nicht überschritten werden.

6.2.3 Satteldächer sind nur symmetrisch zulässig.

6.2.4 Dachterrassen und sonstige Dachschritte sind unzulässig.

6.2.5 Die Traufe (Dachrinne) und Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein.

6.3 Dachaufbauten

6.3.1 Es sind nur technische Anlagen, wie unter Festsetzung C.2.3.2 genannt und Solarkollektoren zulässig.

6.3.2 Dachgauben sind unzulässig.

6.4 Dacheindeckung

6.4.1 Flachdächer müssen begrünt werden.

6.4.2 Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50qm zulässig.

6.4.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, auch aufputztauglich.

6.5 Werbeanlagen

6.5.1 Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig

6.5.2 Werbeanlagen sind insgesamt bis zu einer Größe von maximal 12,0m zulässig. Insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.

6.5.3 Werbeanlagen in Form von Wechselwettertafel, blinkender Schriftzüge, sowie sonstige anmerker Werbeanlagen sind unzulässig.

6.6 Fassadengestalt

6.6.1 Es sind nur offene Gebäude / Carports / Überdachungen zulässig, ausgenommen hiervon sind Transformatoren, Batteriespeicher.

6.6.2 Es sind keine grellen Farben zulässig.

### 7. Stellplätze

7.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze  
Die Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mengkofen.

7.2 Sonstige Festsetzungen

7.2.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege müssen sofern keine funktionalen Anforderungen bestehen, Anforderungen aus dem Immissionsschutz bestehen oder wasserrechtliche Anforderungen (Grundwassererschützung) entgegenstehen in wasserdruckgerechter Ausführung hergestellt werden.

7.2.2 Stellplätze sind einzugraben. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach den 6., 12., usw. Stellplätze jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Befahrungstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 8.3.1 oder 8.3.2 in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 zu pflanzen.

### 8. Grünordnung

8.1 Pflanzmaßnahmen

8.1.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste C. (Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) zu pflanzen.

8.1.2 Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugfertigkei der Gebäude oder Benutzung der Anlagenteile durchzuführen.

8.2 Sonstige Festsetzungen

8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauchs ist im Falle der festgesetzten Pflanzqualität und Arten Arten zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.2.3 Sog. nennante Kies-/Sichtgeräten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächenbegrünungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind befestigte oder geschützte Lagerflächen und Traufstreifen an Gebäuden, diese sind zulässig.

8.3 Pflanzlisten

Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Es sind nur Gehölze aus gebietseigenen (autochthonen) Herkünften zu verwenden.

Art der Bäume und Sträucher:

8.3.1 Großkronige Bäume:  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Betula pendula – Birke  
Fagus sylvatica – Rotbuche

Prunus avium  
Quercus robur  
Tilia cordata

Vogelkirsche  
Stieleiche  
Winterlinde

8.3.2 Kleinkronige Bäume  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus in Arten und Sorten – Äpfel  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sorbus aria  
Prunus avium in Art. und Sort. – Kirsche  
Prunus padra – Traubeneiche  
Prunus in Arten und Sorten – Zwetschge  
Prunus in Arten und Sorten – Birne

8.3.3 Kleinkronige Bäume  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus in Arten und Sorten – Äpfel  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sorbus aria  
Prunus avium in Art. und Sort. – Kirsche  
Prunus padra – Traubeneiche  
Prunus in Arten und Sorten – Zwetschge  
Prunus in Arten und Sorten – Birne

8.3.4 Kleinkronige Bäume  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus in Arten und Sorten – Äpfel  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sorbus aria  
Prunus avium in Art. und Sort. – Kirsche  
Prunus padra – Traubeneiche  
Prunus in Arten und Sorten – Zwetschge  
Prunus in Arten und Sorten – Birne

8.3.5 Kleinkronige Bäume  
Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Malus in Arten und Sorten – Äpfel  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Sorbus torminalis – Elsbeere

Sorbus aria  
Prunus avium in Art. und Sort. – Kirsche  
Prunus padra – Traubeneiche  
Prunus in Arten und Sorten – Zwetschge  
Prunus in Arten und Sorten – Birne

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 9. Artenschutz

9.1 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Gemeinde Mengkofen ist ein Abwasserplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) vorzulegen.

9.1.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

9.1.2 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Gemeinde Mengkofen ist ein Abwasserplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) vorzulegen.

9.1.3 Für Abwasserhaltungen und Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen. Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßenablässe dem geplanten Kanal zugeleitet.

9.1.4 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Verkehrlflächen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser oder zur Frischluftbereitung beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen. Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßenablässe dem geplanten Kanal zugeleitet.

9.1.5 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Verkehrlflächen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser oder zur Frischluftbereitung beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen. Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßenablässe dem geplanten Kanal zugeleitet.

9.1.6 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eindringen kann. Dadurch bedingt kann es zu fachlicher Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserresistente Gebäudeplanung, je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des abzunehmenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Grundwasserhaushaltsgesetzes (GWG) sind zu berücksichtigen.

9.1.7 Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691-2006-12, Abschnitt 5, für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.

9.1.8 Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat gemäß der TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuglärm ist bei der Berechnung zu berücksichtigen und im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage zu berücksichtigen.

9.1.9 Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, ist der Nachweis für die Teilflächen getrennt zu führen. Das heißt, es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

9.1.10 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, wenn der Beurteilungswert den jeweils geltenden Immissionskontingente (RW) der TA-Lärm ein mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Erfüllungsreserve der DIN 45691).

9.1.11 Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

### 10. Ausgleichsflächen

10.1.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Mühlhausen Erweiterung“ Deckblatt Nr. 2 zugeordnet.

10.1.2 Kompensationsfläche K.1  
Lage/Funktionsnummer): 311/2  
Mithausen  
Bestand: Acker A 11 (ZWP)  
Ziel: 1 WP wegen nicht Erreichens des Entwicklungszieles innerhalb der Pflanzzeit  
time-lag 922 qm (10 WP – 2 WP – 1 WP) = 6.454 WP  
Erstgestaltungsmaßnahmen:  
Grünland: Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.3 Kompensationsfläche K.2 (Ersatz für reduzierte Ausgleichsfläche)  
Lage/Funktionsnummer): 311/2  
Mithausen  
Bestand: Mithausen  
Ziel: Erstgestaltungsmaßnahmen, Pflegemaßnahmen wie Festsetzung 10.1.2

10.1.4 Kompensationsfläche K.3 (Bisher festgesetzte Ausgleichsfläche mit reduzierter Größe)  
Lage/Funktionsnummer): 311/2  
Mithausen  
Ziel: Ersatz für die Ausgleichsfläche K.2, hier Umbau von Acker zu Streubewiese mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen

10.1.5 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.6 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.7 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.8 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.9 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.10 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.11 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.12 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.13 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.14 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.15 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.16 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.17 Die Fläche wird mittels Grubber für die Amsaat vorbereitet. Es ist gefällungsfähiges Saatgut der Region 16 zu verwenden.  
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6 / Alpenvorland zulässig.  
Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm SIU 14-16 bzw. Obstbäume siehe Planzeichn. A.2.1) sind nur über / regionale Obstbaumarten zulässig.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1 bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt in die Bewirtschaftungsphase von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel  
Obstbäume: nur Ernteertrag-, Pflegeschritt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen  
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

## D. HINWEISE DURCH TEXT:

### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung  
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (Gemeinde Mengkofen) anzuschließen.  
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung  
Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Wasserversorgers (Gemeinde Mengkofen) bzw. durch die Zisterne (mit 326 cbm) im angrenzenden Betrieb gesichert. Die nötige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DGUV (Arbeitsblatt 405), die Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2h mit einem Entnahmedruck im Hydranten von 1,2 bar zur Verfügung stehen. Je nach Betrieb bzw. Objekten mit erhöhtem Brandrisiko kann die Errichtung einer zusätzlichen Löschwasserzisterne erforderlich werden um den Bedarf über den Grundschutz hinaus zu decken. Die Löschwasserzisterne ist dabei so auszurichten, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge im Umkreis von 300 m zum jeweiligen Objekt