GE Mühlhausen Erweiterung
Deckblatt Nr. 2

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Mengkofen erlässt 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.

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)
5. Relevanzprüfung mit worst-case-Szenario des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Team Umwelt und Landschaft Datum 07.05.2026
6. Geotechnischer Bericht IMH Hengersberg Projektnummer 26230101-1 vom 26.05.2026

§ 3 Inkrafttreten

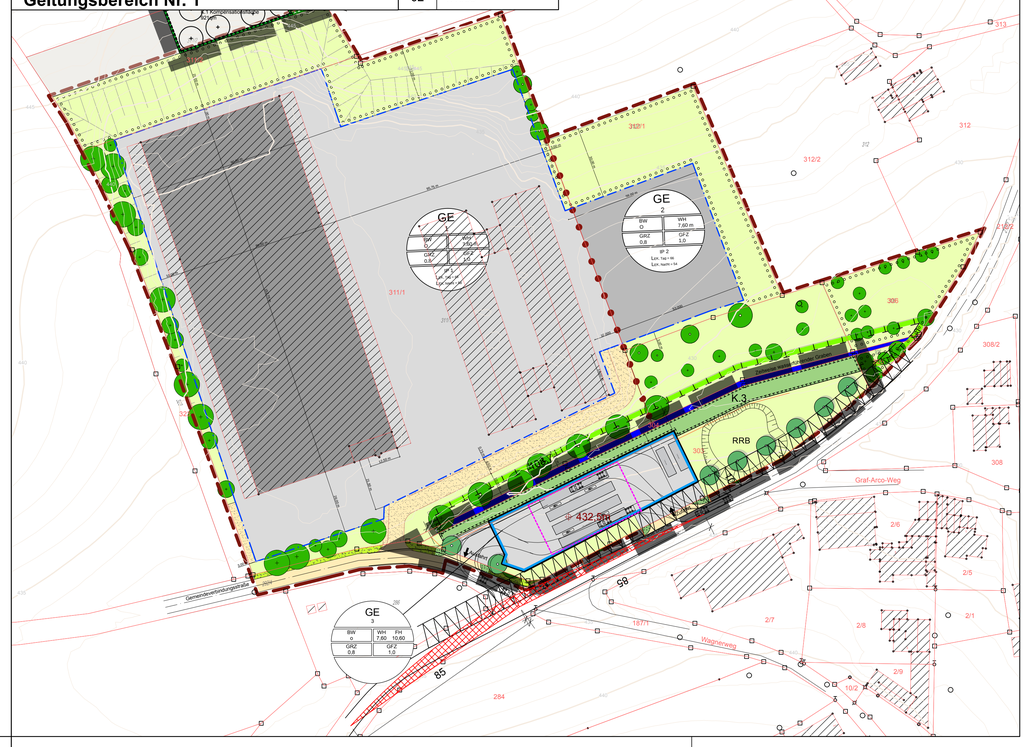
Der Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "GE Mühlhausen Erweiterung" Deckblatt N.2 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Mengkofen, den __.__.____

Thomas Hieninger, 1. Bürgermeister

Planzeichnung 2.Änderung
Geltungsbereich Nr. 1

3	[Zeichnungstitel]
02	1:1000

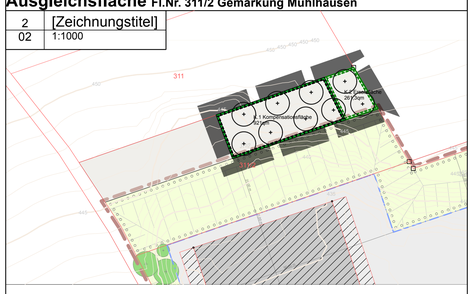


Planzeichnung GE Mühlhausen Erweiterung
Deckblatt Nr. 1 (derzeit rechtskräftig)

1	[Zeichnungstitel]
02	1:1000

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

2	[Zeichnungstitel]
02	1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, mit Nummerierung, hier z.B. GE3

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 GRZ 0,80 maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 GFZ 1,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl

2.3 WH 7,60 m maximal zulässige talseitige Wandhöhe gemessen vom Bezugspunkt C 6.2

2.4 FH 10,60 m maximal zulässige Firsthöhe gemessen vom Bezugspunkt C 6.2

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze

A.4 Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 Anbauverbotszone hier 10 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße

4.3 Zufahrt — nur Zufahrt zulässig

4.4 Ausfahrt — nur Ausfahrt zulässig

4.5 Sichtdreieck 60km/h, Schenkellänge 85m

A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.8.1 ff (Standort als Hinweis)

5.2 Private Grünfläche, hier Wiese

5.3 Kompensationsfläche K.1, hier Umbau von Acker zu Streuobstwiese mit Bezug zu textl. Festsetzung C.10.1.2 (Kompensation für neue Eingriffe)

5.4 Kompensationsfläche K.2, hier Umbau von Acker zu Streuobstwiese mit Bezug zu textl. Festsetzung C.10.1.3 (Kompensation für reduzierte Ausgleichsfläche)

5.5 Kompensationsfläche, K.3, hier bachbegleitende Wiese

5.6 Artenschutzmaßnahme, Lage Reptilienzaun (am Rand des Baufeldes aufzustellen)

A.6 Bemaßung

6.1 0.01 — Bemaßung z.B. Grünfläche

6.2 432.50m — Höhenbezugspunkt von dem aus die Wandhöhe zu bemessen ist

A.7 Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 740 — vorhandenes Gelände, Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 429,00 üNN

B. Hinweise durch Planzeichen

B.1 sonstiger Baum/Strauchbestand

B.2 Abgrenzung Teilfläche Kompensationsfläche

B.3 bestehende Flurgrenze

B.4 bestehendes Haupt/Nebengebäude

B.5 740 bestehende Flurnummer

B.6 35 bestehende Hausnummer

B.7 bestehender offener Graben

B.8 geplante Überdachung

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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Abs. 2 Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Abs. 3 Nr. 3 Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl
2.1.1 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 (Wege, Sitzplätze, etc.) überschritten werden.

2.2 Maximal zulässige Wandhöhe
2.2.1 Die traufseitige Außenwandwandhöhe wird vom Bezugspunkt (siehe Planzeichen C. 6.2) bis zum Schnittpunkt der "fiktiven" Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika bei Pultdächern 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 talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB bezogen auf das geplante Gelände

2.3 Überschreitungen der Wandhöhen
2.3.1 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische 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 Geländeveränderungen (zulässige Abgrabungen/Aufschüttungen)
2.4.1 Dauerhafte Abgrabungen sind innerhalb des Gewerbegebietes bis maximal 1,5m, bzw. Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 432,90 m ü NHN. Für Entwässerungsanlagen, Teiche oder Wasserbecken oder Verbesserung des Retentionsraumes an Gewässern sind Geländeveränderungen bis 2,5m zulässig. Der Hochwasserabfluss darf dadurch nicht verschlechtert werden.
2.4.2 Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
2.4.3 Der derzeit vorhandene Geländeverlauf ist in den Übergangsbereichen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Straßen (ausser in Zufahrtsbereichen) zu erhalten.
2.4.4 Geländesprünge sollen vorrangig als Erdböschungen ausgeführt werden. Wo Stützmauern unumgänglich sind (Nordgrenze des Gewerbegebietes), sind Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 2,0m zulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise: die Baugrenzen können vollständig bebaut 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 Grünflächen zulässig. Naturnahe Rückhaltebecken sind auch innerhalb der privaten Grünfläche, jedoch nicht in Ausgleichsflächen zulässig.

4. Abstandsflächen

4.1 Es wird die Geltung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Abstandsflächensatzung 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, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
6.2.2 Satteldächer sind bis zu einer Dachneigung von maximal 15°, Pultdächer nur bis zu einer Neigung von max. 10° zulässig, Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 8° 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 Dacheinschnitte 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 aufgeständert.

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 12,0qm zulässig. Insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.
6.5.3 Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig.

6.6 Fassadengestalt
Es sind nur offene Gebäude / Carports / Überdachungen zulässig, ausgenommen hiervon sind Transformatoren, Batteriespeicher.
Es sind keine grellen Farben zulässig.

7. Stellplätze

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

7.2 Sonstige Festsetzungen
7.2.1 Offene Stellplätze, Zufahrten und Wege müssen sofern keine funktionellen Anforderungen bestehen, Anforderungen aus dem Immissionschutz bestehen oder wasserrechtliche Anforderungen (Grundwasserschutz) entgegenstehen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
7.2.2 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen ist jeweils nach dem 6., 12., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und ein Baum gem. Artenliste 8.3.1 oder 8.3.2 in der Qualität Hochstamm StU 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 Bezugsfertigkeit der Gebäude oder Benutzung der Anlagenteile durchzuführen.

8.2 Sonstige Festsetzungen
8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz 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 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von max. 5% der Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind befestigte oder geschotterte Lagerflächen und Traufstreifen um Gebäude, 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	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde
Fagus sylvatica	–	Rotbuche			

8.3.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn	Sorbus aria	–	Mehlbeere
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel	Prunus padus	–	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister

Amelanchier	–	Felsenbirne	Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	–	Faulbaum	Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannisb.	Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Ribes uva-crispa	–	Wilde Stachelbeere	Salix in Arten	–	Weide in Arten
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Ribes rubrum	–	Johannisbeere	Sambucus nigra	–	Holunder
Corylus avellana	–	Haselnuss	Prunus spinosa	–	Schlehe
Rosa canina	–	Hecken-Rose	Taxus baccata	–	Eibe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn	Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.			

8.4 Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße DGF 42 haben.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9. Artenschutz

9.1 Es dürfen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis September durchgeführt werden.
9.2 Für die Parkplatz-/Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Parkplatzflächen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).
9.3 Eine Bestrahlung von Gehölzen oder Gewässer ist nicht zulässig.
9.4 Der Graben im Norden bleibt erhalten und es erfolgt kein Eingriff in das Gewässer.
9.5 Es erfolgt eine schnellstmögliche Sodenverpflanzung der Pflanzen des Großen Wiesenknopfes im Juni (Mindestdicke der Soden 30 cm). Durch die unmittelbare Verpflanzung ist gewährleistet, dass die Pflanzen des Großen Wiesenknopfes während der Faltflugzeit von Mitte Juli bis Mitte August blühen und somit Eiablageplätze für die genannten Bläulinge zur Verfügung stehen. Die Soden werden in die angrenzende Ausgleichsfläche verpflanzt.
9.6 Der Eingriffsbereich ist nach der Sodenverpflanzung regelmäßig zu mähen, damit evtl nachgewachsene oder nicht verpflanzte Wiesenknopfpflanzen nicht zur Blüte gelangen.
9.7 Abgrenzung des Baufelds nach Norden durch Schutzeinrichtungen (Bauzaun, Holzzaun), damit in angrenzende Lebensräume nicht eingegriffen wird (kein Befahren, keine Ablagerungen,etc.).
9.8 Vergrämung von Zauneidechsen durch eine regelmäßige Mahd (ca. 2-wöchig) des Eingriffsbereichs ab sofort (Mai). Die Mahd hat außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien zu erfolgen (in den frühen Morgenstunden bis ca. 8 Uhr oder bei nasskalter Witterung).
9.9 Nach ca. 2 Mahddurchgängen wird ein Reptilienzaun im Bereich der Eingriffsgrenze aufgestellt (spätestens Ende Mai). Vorgaben Zaun: Höhe ca. 50 cm, glatte Plane, nicht unterwanderbar (Zaun entweder ca. 10 cm in den Boden eingraben oder Plane unten umklappen und mit Erd- oder Sandmaterial verdichten). Der Zaun muss regelmäßig freigemäht und auf seine Funktionsfähigkeit überprüft werden (keine Löcher, Risse, niederliegende Plane, etc.). Der Reptilienzaun kann erst nach Ende der Baumaßnahme rückgebaut werden.
9.10 Nach dem Aufstellen des Reptilienzaunes wird der Eingriffsbereich ca. 2-3 Mal von einer reptilienkundigen Person abgegangen und evtl. im Baufeld befindliche Zauneidechsen in nicht beeinträchtigte Bereiche umgesiedelt.
9.11 Der Wegseitengraben im Süden ist durchgängig zu erhalten. Der Durchlass ist ausreichend tief einzubauen, so dass die Durchgängigkeit des Grabens nicht unterbrochen wird (keine Abstürze).
9.12 Vor dem Eingriff in den Graben im Süden erfolgt eine Mahd des Graben- und Uferbereichs, so dass sich keine Amphibien im Vorhabensbereich aufhalten können.
9.13 Entlang der Gräben wird ein Amphibienzaun/ Reptilienzaun bis spätestens Ende Mai aufgestellt (siehe Reptilien). Der Zaun kann erst nach Ende der Baumaßnahme rückgebaut werden.
9.14 Zu entfernende Gehölze sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen. Gehölzentfernungen sind demzufolge nur im Zeitraum Oktober bis Februar möglich.

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/Flurnummer(n): 311/2
Gemarkung: Mühlhausen
Bestand: Acker A 11 (2WP)
Ziel: Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensivem Grünland B432 (10WP)
time-lag - 1 WP wegen nicht Erreichens des Entwicklungszieles innerhalb der Pflegezeit
Berechnung: 922 qm * (10 WP – 2 WP - 1WP) = 6.454 WP
Erstgestaltungsmaßnahmen:
Grünland: Die Fläche wird mittels Grubber für die Ansaat vorbereitet. Es ist gebietseigenes 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 6.1 Alpenvorland zulässig. Pflanzung von 10 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv (Obstbäume siehe Pflanzliste Plantteil) Es sind nur alte / regionale Obstbaumsorten 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 ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Obstbäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

10.1.3 Kompensationsfläche **K.2 (Ersatz für reduzierte Ausgleichsfläche)**
Lage/Flurnummer(n): 311/2
Gemarkung: Mühlhausen
Bestand, Ziel, Erstgestaltungsmaßnahmen, Pflegemaßnahmen wie Festsetzung 10.1.2

10.1.4 Kompensationsfläche **K.3** (Bisher festgesetzte Ausgleichsfläche mit reduzierter Größe)
(Texte inhaltlich aus bisheriger Planung übernommen)
Für die Ausgleichsfläche wird eine naturschonende Mahd, 2 x Jahr (ab dem 15. Juli, Mahdregime), festgesetzt. Eine Düngung einschließlich Mulchen, Kalkung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Standortfremde Nadelgehölze sind vollständig zu entfernen. Die Pflegemaßnahmen am Gewässer sind ausschließlich in den Monaten August bis September durchzuführen.
10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Herstellung der öffentlichen Straßenanschlüsse erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist im Trennsystem zu entwässern und über ausreichend dimensionierte Rückhalteräume temporär zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Die quantitativen Nachweise nach DWA-M153 und DWA-A117 sind entsprechend zu führen.
11.2 Anfallendes Niederschlagswasser im Trennsystem ist hinsichtlich des Verschmutzungsgrads, je nach Ort des Anfalls und der Herkunft, zu bewerten. Es sind ausreichend dimensionierte Behandlungsanlagen vor Einleitung in den Vorfluter zu berücksichtigen. Die qualitativen Nachweise nach DWA-A102-2 sind entsprechend zu führen.
11.3 Bauliche Anlagen sind so zu konzipieren, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind innerhalb der Baugrenze zulässig. Es muss gewährleistet sein, dass beim Einfahren in das Gewerbegebiet kein Rückstau auf die Kreisstraße entsteht.
Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
12.2 Maximal zulässige Höhe: bis 2,0m
12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig.
Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

13. Immissionsschutz

Zulässige Geräuschkontingente
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben / Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten:

Parzelle	Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag	Nacht
GE3	2.445	72	53

S_{EK}: gesamte, gewerblich nutzbare Fläche [m²]

An den nächstgelegenen Immissionsorten nicht- oder außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

14. Erschließung / Verkehr

14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.
14.2 Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
14.3 Anbauverbotszone: Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Verkehrsflächen sind zulässig, Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
14.4 Die Zufahrt von der Kreisstraße ist so anzulegen und zu beschildern, dass nur von der Kreisstraße in die Gewerbefläche eingefahren werden kann. Ein Ausfahren von der Gewerbefläche auf die Kreisstraße ist verboten. Die Breite der Zufahrt ist so zu bemessen, dass alle für die Zufahrt vorgesehenen Fahrzeuge, insbesondere LKW-Gespanne und Sattelzüge einfahren können, ohne die Gegenfahrbahn zu nutzen. Dies ist mit entsprechenden Schleppkurven im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die genaue Gestaltung sowie die Art der Anbindung an die Kreisstraße sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.
14.5 Oberflächen-, Traufwasser und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden
14.6 Baustoffe dürfen auf der Straße während der Bauausführung - auch vorübergehend - nicht gelagert werden.

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 Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers (Gemeinde Mengkofen) bzw. durch die Zisterne (mit 328 cbm) im angrenzenden Betrieb gesichert. Die nötige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DGVW (Arbeitsblatt 405), die Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2h und einem Entnahmedruck am Hydranten von 1,5 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 Löschwasserversorgung ist dabei so auszulegen, dass die gesamte benötigte Löschwassermenge im Umkreis von 300 m zum jeweiligen Objekt verfügbar ist. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) für den Erstangriff soll nicht weiter als 75 m von den jeweiligen Objekten entfernt sein.
1.2.2 Die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge zu den geplanten Objekten muss entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ausgeführt werden.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an das Abwassersystem der Gemeinde vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser (sofern anfallend) ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Rückhalteräume nach DWA-A117 sind für ein 5-jährliches Regenereignis nachzuweisen. Weiterhin ist die Schadlosigkeit im Überflutungsfall nachzuweisen.
1.4.2 Die Rückhaltung bzw. der schadlose Verbleib von Niederschlagswasser kann oberirdisch erfolgen. Dafür stehen im Osten auf Flurstück 303 und im Westen auf Flurstück 286 ausreichend große Flächen zur Verfügung. Es ist auf eine möglichst naturnahe, sich gut in die Landschaft einfügende, Bauweise (z. B. flache Böschungsneigungen) bei der weiteren Planung und Ausführung der Erdbecken zu achten.
1.4.3 Anfallendes Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung des Gewässerschutzes auf einen zulässigen Drosselabfluss nach DWA-M153 zu begrenzen. Dieser richtet sich nach den örtlichen Vorfluterverhältnissen und den relevanten angeschlossenen Einzugsflächen.
1.4.4 Auf die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)" vom 17. Dezember 2008 wird hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Antragsunterlagen beim Landratsamt Dingolfing-Landau einzureichen.
1.4.5 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
1.4.6 Bei Einreichung eines Bauantrages beim Gemeinde Mengkofen ist ein Abwasserplan (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) vorzulegen.
1.4.7 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.
1.4.8 Es wird empfohlen das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Verkehrsflächen) auf den Privatgrundstücken in geeigneten Zisternen zu speichern und als Brauchwasser oder zur Freiflächenbewässerung zu nutzen.
1.4.9 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
1.4.10 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser. Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssysteme zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Verkehr
Die Planung, insbesondere die Zu- und Ausfahrten sowie die Beschilderung ist im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

3. Immissionsschutz
3.1 Durch die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... . den Bebauungs