TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nichtzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze als selbstständige Anlagen
- Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Wohnen für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Innerhalb des Gewerbegebietes ist je Betrieb ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber/ Betriebsleiter/ Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Arbeiterunterkünfte
Unterkünfte zur kurzfristigen Unterbringung von z.B. Montagearbeitern, Handwerkern etc. sind ausnahmsweise zulässig. Diese sind nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung erlaubt und müssen der betrieblichen Nutzung deutlich untergeordnet sein. Zulässig ist eine Gesamtfläche von 150 m² je Gewerbebetrieb. Die Größe der einzelnen Unterkunft darf 25 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen im GE-1a
Innerhalb des GE-1a ist ausschließlich eine Lagernutzung zulässig. Jegliche andere Nutzungsarten in Verbindung mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI 1-4	max. 0,6	max. 1,2
GE 1-6	max. 0,8	max. 1,2
Nutzung	**Grundfläche-GR § 19 BauNVO**	**Geschossfläche-GF § 20 BauNVO**
GE 1a Lagerplatz	max. 6.000 m²	----

2.2 Vollgeschosse

Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

Definition:
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

MI 1-4
Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs-/ Wohngebäude max. 7,00 m bergseitig
GE 1-6
Betriebs-/Geschäfts-/ Büro-/ Wohngebäude max. 8,50 m bergseitig
Nebenanlagen im MI/ GE
Garagen/ Carports/ Nebengebäude max. 3,00 m bergseitig

Definition:
Die Wandhöhe im MI 2-3/ GE 2-5 ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugshöhe des unteren Geschosses ist auf das Straßenniveau der Erschließungsstraße zu legen. Eine Höhendifferenz von 0,5 m ist zulässig. Die Wandhöhe im MI 1/ MI 4/ GE 1/ GE 6 ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Die Anordnung der Gebäude hat parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereiches wird für das MI die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5.1 Private Verkehrsflächen

5.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

5.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5.2 Abstandsflächen
Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend.

6 ANZAHL DER WOHNUNGEN IM MISCHGEBIET (§9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
Im MI 1-4 werden max. 5 Wohnungen je Wohngebäude für zulässig erklärt.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Das Regenwasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal zum nächsten Vorfluter (Mordackerbach) abgeleitet. Vor der Einleitung wird das Niederschlagswasser entsprechend behandelt (Reinigung und Rückhaltung). Sämtliches, auf den Misch- und Gewerbeflächen anfallendes Dach- und Oberflächenwasser ist zu sammeln und zum öffentlichen RW-Kanal abzuleiten. Verschmutztes Regenwasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend zu behandeln (Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Eine Rückhaltung ist nicht erforderlich. Eine breitflächige Versickerung von unbelastetem Regenwasser über eine belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung) ist möglich.
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist vorab zu prüfen. Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

8.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

8.1.1 Nebenanlagen
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1.2 Gebäude im MI 1-4
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD auch extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

8.1.3 Gebäude im GE 1-6
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung: max. 35°
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei PD/ FD auch extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,50 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

Hinweis zu den Punkten 8.1.2 und 8.1.3:
Wird bei Verwendung von Zink-, Blei- oder Kupferdeckung die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die DIN 55634 (E) bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer:„lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

8.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig.

8.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Zaunhöhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel; unzulässig;

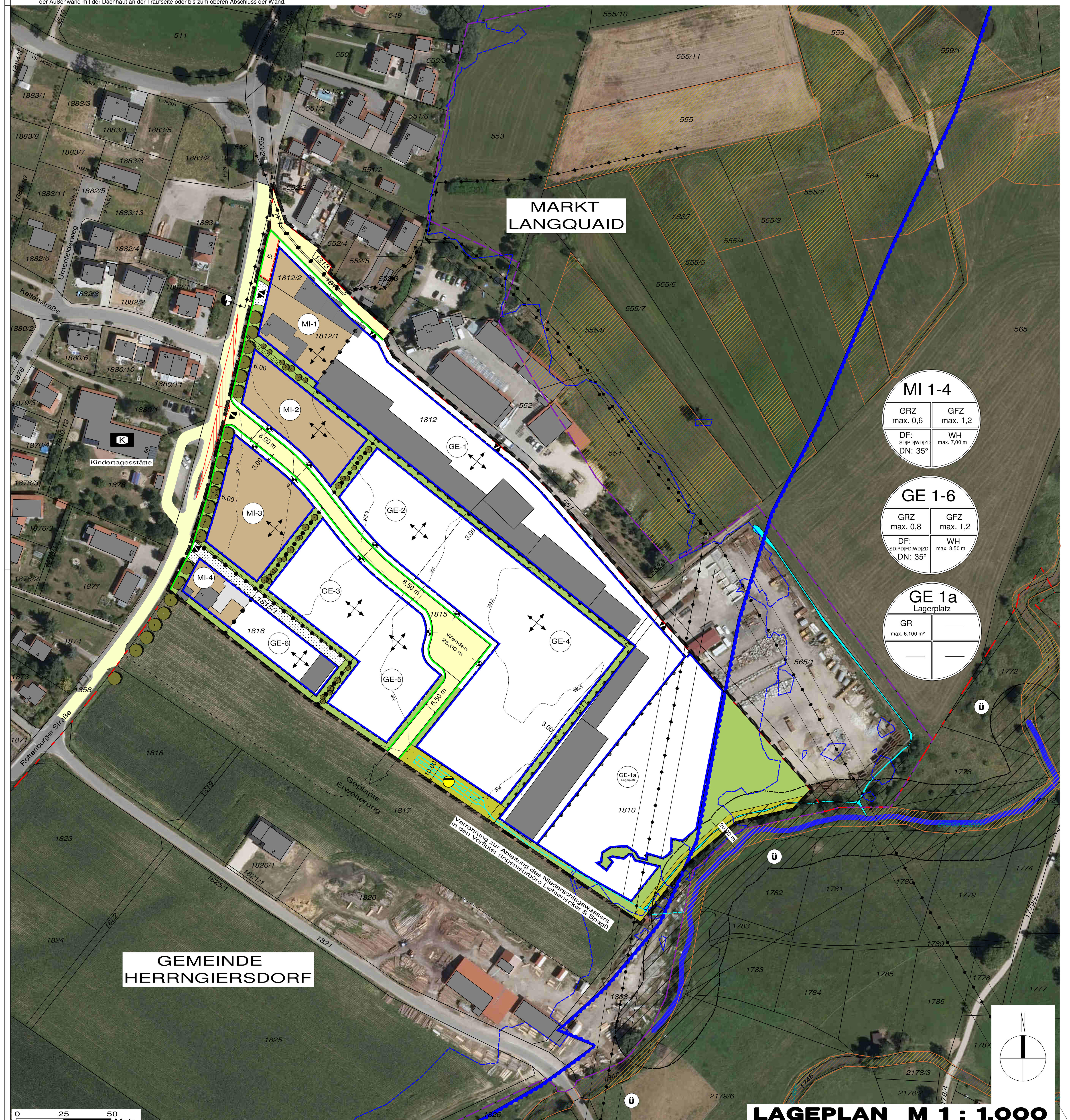
8.4 Gestaltung des Geländes
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Rottenburger Straße sowie der neuen Erschließungsstraße zu orientieren.

Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 0,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Für Auffüllungen darf ausschließlich inertes, unbelastetes Material verwendet werden.
Innerhalb der Teilnutzungsfläche GE 1a ist jede Geländeveränderung in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.
Zulässige Nutzungen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur für Kellergeschosse erlaubt.

Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig. Ausgenommen in der Teilnutzungsfläche GE 1a, dort sind keinerlei Stützmauern oder sonstige abflussbehindernde Anlagen zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweis:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

8.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 8,00 m zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringste mögliche Befestigung ist zu achten.
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit unversiegelten und / oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.
Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

10 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/oder Stauden zu versehen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

11 PFLANZMASSNAHMEN

11.1 Private Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher jeweils gemäß den Artenlisten unter Punkt 13 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen.
Einmündungs- und Ausfahrtsbereiche sind von sonstiger Bepflanzung über 0,8 m Wuchshöhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
Bei der Anlage von Baum- und Strauchplanzungen innerhalb von Überschwemmungsgebiet en sind die Schutzvorschriften des § 78a WHG zu beachten. Ggf. muss eine ausnahmsweise Zulassung beim Landratsamt Kelheim beantragt werden. Daher ist eine frühzeitige Abstimmung der Pflanzmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut vorzunehmen.

11.2 Anpflanzung von Einzelbäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Die Überstellung der Pflanzflächen (Straßenbegleitgrün) erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. Ordnung gemäß der Artenliste unter Punkt 13.1 in der festgesetzten Mindestqualität, auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten, d. h. Bäume sind bis 3,0 Höhe über Straßenoberkante aufzuasten.

11.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen durch Ansaat mit einem Kräuteranteil von 30 % (mit autochthonem Saatgut) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine zweischürige Mahd. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche sowie die Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

12 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

12.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche – Bestand/ Planung
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht beeinträchtigt werden.
- Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Unterirdischer Stauraumkanal – Planung zur Sammlung/ Rückhaltung anfallender Oberflächenwässer
- Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung – Planung Ausführung als offenes, naturnahes Graben-/ Muldensystem innerhalb öffentlicher Grünflächen

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 20kV-Mittelspannungsleitungen mit beidseitigen 8m-Schutzstreifen (Bayernwerk Netz GmbH)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche mit Entwässerungsgraben – Planung (s. Ziffer 11.3)
- Öffentliche Grünfläche mit unterirdischem Stauraumkanal – Planung

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelgehölz – Planung straßenraumbezogen innerhalb öffentlicher/ privater Flächen
- Gehölzgruppen (Baum-/ Strauchpflanzung) – Planung zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes
- Pflanzflächen mit Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen zur Randeingrünung und Gliederung – Planung (s. Ziffer 11.1)

Sonstige Planzeichen
- St Überbaubare Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß der baulichen Nutzung
- Firstrichtung
- Grundstücksgrenze – Planung
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
  5. Wandhöhe (WH)
- Regenwasserkanal – Planung zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
  Bei MI 2, MI 3 und GE 2-5 orientiert sich der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFOK-EG) jeweils an der Grundstücksgrenze zur Verkehrserschließung gemäß Planzeichen.
  Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

PLANLICHE HINWEISE

- K Kindertagesstätte
- Trafostation
- Biotopfläche
- FFH-Gebietsgrenze
- Graben-Muldensystem mit Überlauf in die Große Laber
- Große Laber
- 20m-Schutzstreifen zwischen überbaubarer Fläche und Große Laber
- Ü Überschwemmungsbereich Große Laber
- Überschwemmungsgebiet HQ100 – festgesetzt
- Überschwemmungsgebiet HQ100 – vorläufig gesichert

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

12.2 Pflege der Gehölzpflanzungen und Grünflächen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.
Die festgestellten Neophyten-Bestände – Sachalin-Knöterich und Kanadische Goldrute – sind zurückzudrängen. Dazu ist die oberste Bodenschicht einschließlich der unterirdischen Pflanzenteile abzutragen. Sämtliche Pflanzenteile sind zu verbrennen. Die betreffende Fläche ist entsprechend der in Punkt 11.3 getroffenen Aussagen wieder zu begrünen sofern sie nicht überbaut wird.

13 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, o. B., 150-200

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei o. B., 125-150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

und vergleichbare Arten.

13.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

14 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichsfläche von 14.386 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes auf den Grundstücken
- Fl. Nr. 115 (Teilfläche), Gemarkung Schneidhart und Fl. Nr. 851, Gemarkung Paring, beide Gemeinde Langquaid sowie
- Fl. Nr. 495/1, Stadt Rottenburg a. d. Laaber, Gemarkung Oberotterbach,

bereitgestellt.
Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan zu entnehmen.

C) SCHALLSCHUTZ

15 FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

15.1 Festsetzungen für das Gewerbegebiet

Emissionskontingente gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006 - 12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]										
Abstrahlrichtung	AR 1		AR 2		AR 3		AR 4		AR 5	
Teilfläche mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
GE-1: S_{EK} ~ 10.022 m²	64	50	66	53	70	55	69	54	60	46
GE-1a: S_{EK} ~ 6.012 m²	65	50	70	55	69	54	69	54	68	55
GE-2: S_{EK} ~ 2.257 m²	60	44	59	45	63	48	68	53	62	44
GE-3: S_{EK} ~ 2.525 m²	60	45	60	45	64	49	68	53	61	44
GE-4: S_{EK} ~ 8.096 m²	60	45	60	46	63	48	68	53	61	47
GE-5: S_{EK} ~ 2.362 m²	61	46	61	47	66	51	68	53	62	47
GE-6: S_{EK} ~ 1.156 m²	71	57	73	53	70	55	75	60	67	53

S_{EK}: ... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Flächen

Definition der Abstrahlrichtungen (AR):

AR 1: .... Maßgeblicher Immissionsort "Kindertagesstätte" (Fl.Nr. 1878) und alle maßgeblichen Immissionsorte südlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Rottenburger Straße" mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes

AR 2: .... Maßgebliche Immissionsorte nördlich der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Rottenburger Straße" mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes

AR 3: .... Maßgebliche Immissionsorte nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Burgmayerfeld" und östlich der Rottenburger Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes

AR 4: .... Maßgebliche Immissionsorte im Ortsteil Appersdorf mit dem Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebietes

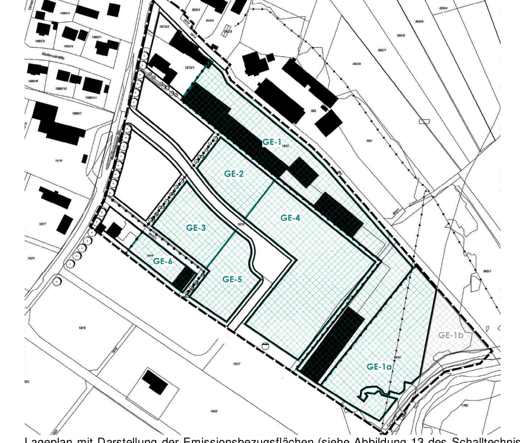
AR 5: .... Maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Burgmayerfeld" mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.
Unterschreitet der sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionsanteil LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Betriebsleiterwohnungen
Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern im Gewerbegebiet ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

15.2 Festsetzungen für das Mischgebiet
Bei Bauanträgen für schutzbedürftige Nutzungen im Mischgebiet ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die entstehenden Immissionsorte keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch anlagenbezogenen Lärm erfahren, die durch das Bauunternehmen Pritsch (Fl.Nr. 1812 und Fl.Nr. 1810) und den Gartenbaubetrieb Karpuzi (Fl.Nr. 1816) hervorgerufen werden sowie auf den Gewerbequartieren GE-2 bis GE-5 innerhalb des Geltungsbereiches möglich sind. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass bestehende Genehmigungsinhalte bzw. praktizierte Betriebsabläufe der bestehenden Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Die diesbezüglich ggf. notwendigen architektonischen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, Baukörpereigenabschirmung durch geeignete Gebäudestellung) sind erforderlichenfalls entsprechend zu dimensionieren und festzulegen.



Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen (siehe Abbildung 13 des Schalltechnischen Gutachtens)

TEXTLICHE HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

PLANLICHE HINWEISE

- 586 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Baubestand mit Hausnummer
- Geplante Bebauung
- Gemeindegrenze
- Böschung
- 386 Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü. NN
- Rottenburger Straße mit An-/ Abfahrtsbereich Kindertagesstätte

TEXTLICHE HINWEISE

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollten mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf entsprechende Rankhilfen ist zu achten.

4 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

6 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

7 GRUNDWASSERSCHUTZ
Die Freilegung von Grundwasser ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht umgehend anzuzeigen. Für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Kelheim, Wasserrecht rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ
In den Genehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

9 UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (§ 58 WHG) wird auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten hingewiesen.

10 SICHTFLÄCHEN
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung (auch verfahrensfreier), Ablagerungen und sichtbehinderndem Bewuchs über 0,80 m über Fahrbahnoberkante und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Bäume sollen nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden.

11 BRANDSCHUTZ
Ungeachtet der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Bauquartieren MI-2, GE-2 und GE-4 auf Grund der grenzständigen Bauweise im GE-1, erforderliche Mindestabstände zur Grundstücksgrenze bei der Errichtung von Gebäuden von 5,00 m einzuhalten. Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze oder sonstige betriebliche Nutzflächen können jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

12 PFLANZUNGEN UND ERDARBEITEN IM BEREICH VON FREILEITUNGEN
Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,5 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Bei allen Erdbewegungen im Bereich der Mittelspannungsfreileitung ist der nach DIN VDE 0210/5.2005 erforderliche Abstand von 6,0 m jederzeit einzuhalten. Ebenso darf die Standsicherheit der Maste durch Erdarbeiten niemals gefährdet sein. Es ist weiter zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird dazu auf die Unfallverhütungsvorschriften Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen verwiesen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Herrngiersdorf hat in der Sitzung vom 20.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 13.10.2017 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Burgmayerfeld" in der Fassung vom 18.01.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 öffentlich ausgelegt.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Burgmayerfeld" in der Fassung vom 14.02.2019 wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 11.03.2019 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Burgmayerfeld" wurde mit Beschluss vom 21.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 21.03.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Herrngiersdorf, den ……………………
1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrngiersdorf, den ……………………
1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Burgmayerfeld" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Burgmayerfeld" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Herrngiersdorf, den ……………………
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BURGMAYERFELD

GEMEINDE	HERRNGIERSDORF
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Herrngiersdorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 mit Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Burgmayerfeld" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i. d. F. vom 21.03.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und 2. textlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	VG Langquaid Gemeinde Herrngiersdorf Marktplatz 24 84085 Langquaid
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	21.03.2019

Bearbeitung	Juli 2017	Kü
Geändert Anlass:		
§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Jan. 2018	Kü
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Feb. 2019	Kü
§ 4a Abs. 3 BauGB	Mär. 2019	Kü
Projekt Nr.		
15-0847_BBP		