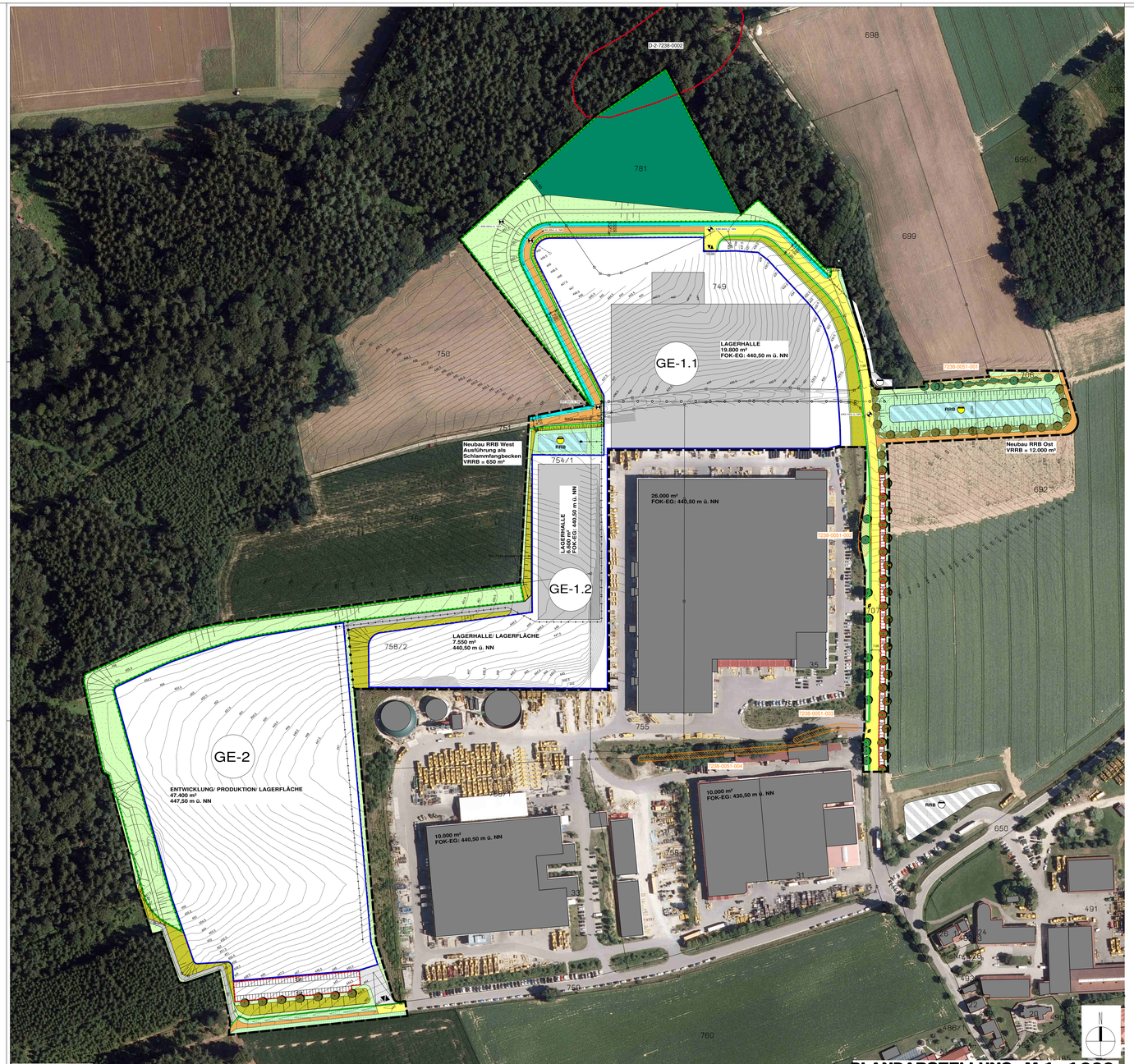

Gebäudehöhen in Baumarkt-Vermessungsqualität — Darstellung der Flächen als Eigentumsnachweis und Maßermittlung nicht geeignet

PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (gemäß Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

RRB — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Wirtschaftsweg
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt/ Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Rückhaltebecken zur Sammlung anfallender Oberflächenwässer

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Wegbegleitendes Grün und zur Eingrünung der Rückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Offenlandfläche für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen (siehe Ziffer 11.2 der Festsetzungen durch Text)
- Waldfläche für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen (siehe Ziffer 11.2 der Festsetzungen durch Text)
- Gehölze, zu erhalten
- Gehölze, geplant
- Private Grünfläche mit Anpflanzung von Bäumen/ Sträuchern zur Gliederung und Eingrünung der Gewerbegebietsfläche
- Private Grundstücksfläche mit gliedernder und wegbegleitender Grünnutzung

Sonstige Planzeichen

- PW — Privatweg
- RRB — Regenrückhaltebecken
- Böschungsbereiche
- Graben zur Oberflächenentwässerung
- Fließrichtung
- Grabenverrohrung zur Oberflächenentwässerung
- Regenwasserableitung, unterirdisch
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)
- Höhenbezugspunkt

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bodendenkmal – bestehend
  Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Lage gemäß geoportal.bayern.de/bayernatlas plus
  Aktennummer / Beschreibung: D-2-7238-0002 / Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung
- Biotopkartierung Flächland mit Biotopteilflächennummer
  Nachrichtliche Übernahme: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Regenrückhaltebecken – bestehend
- Bebauung – bestehend
- Bebauung – geplant
- Stützmauer – geplant
- Erschließungsstraße – geplant
- 756 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- Vermaßung (Beispiel)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5. und 6 BauNVO folgende Nutzungen des § 8 BauNVO:
— Tankstellen,
— Anlagen für sportliche Zwecke,
— Wohnungen für Betriebsleiter / Aufsichts- / Bereitschaftspersonen,
— Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
— Vergnügungsstätten.

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
GE-1.1/ GE-1.2/ GE-2	max. 0,8	max. 1,0

2.2 Angaben zu baulichen Anlagen

2.2.1 Wandhöhe (WH)
Gebäude/ bauliche Anlagen: max. 13,00 m bergseitig.
Definition:
Die Messung ab festgesetzter Geländeoberfläche (FOK-Höhe der baulichen Anlagen) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
GE-1.1/ GE-1.2: Die FOK-Höhe der baulichen Anlagen ist auf die Höhenkote von 440,50 m ü. NN zu legen.
GE-2: Die FOK-Höhe der baulichen Anlagen ist auf die Höhenkote von 447,50 m ü. NN zu legen.
Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m über der festgesetzten Kote ist jeweils zulässig.

2.2.3 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) maßgebend.

2.2.4 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 ist parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße vorzunehmen.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im GE wird keine spezielle Bauweise festgelegt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für Stellplätze. Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.
Hinweis:
Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

5.1.1 Gebäude in GE 1-2
Dachform: Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Satteldach (SD);
Dachneigung: max. 12°;
Dacheindeckung: alle hahnen Deckungen;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Be FD und PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachaufbauten: Ortgang und Traufe der Traufseite bis max. 4,00 m;
Zwerch-/ Standgebel: unzulässig;
unzulässig.

5.1.2 NEBENANLAGEN
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD);
Dachneigung: max. 35°;
Dacheindeckung: Blech / Metalldeckung;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 0,5 0 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/ Standgebel: unzulässig.

5.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nicht zulässig, ausgenommen bei FD.

5.3 Einfriedungen
Art und Ausführung: Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune;
Höhe der Einfriedungen: max. 2,50 m ab fertigem Gelände;
Sockel: unzulässig.

5.4 Gestaltung des Geländes
Aufgrund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert.
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 10,00 m und Aufschüttungen bis max. 8,00 m zulässig.
Stützmauern:
Innerhalb des Gewerbe Bereich Bauleiter sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,50 m über Gelände. Stützmauern im Bereich der Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.
Hinweis:
Die Gebäudehöhen 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 benachbarter Grundstücke verändert werden. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

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

6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. So sind untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unverseglelten und oder teilversegelten 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 Decksschichten 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 Pflasterplatten, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

7 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 Eingängen zulässig.

8 PFLANZMASSNAHMEN

8.1 Private Grundstücksflächen
Zur Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher und Bodendecker jeweils gemäß den Artenlisten unter Ziffer 10 und den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung zu pflanzen.

8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Die Überstellung der Pflanzflächen (Straßenbegleitgrün) erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen 1. Ordnung gemäß der Artenliste unter Ziffer 10.1 in der festgesetzten Mindestqualität, auf das Straßenraumprofil ist dabei zu achten, d. h. Bäume sind bis 3,0 m Höhe über Straßenkante aufzuasten.

8.3 Baum-/ Strauchpflanzungen zur Gliederung und Randeingrünung
Gliederung
Die Gliederung der Bauquartiere untereinander erfolgt über die Anlage von Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend der Artenlisten unter Ziffer 10 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten. Die Pflanzungen sind als dichte Strauchpflanzungen auszubilden und mit Einzelbäumen zu überstellen. Der Anteil an Sträuchern beträgt 60 % und der Anteil an Gehölzen 1. und 2. Ordnung 20 %.
Randeingrünung
Die Begrünung der Böschungs- und Randbereiche erfolgt entsprechend dem Planzeichen zur Eingrünung der Gewerbegebietsfläche durch dichte Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend der Artenlisten unter Ziffer 10 in den festgesetzten Mindestqualitäten. Der Anteil an Sträuchern beträgt 80 % und der Anteil an Gehölzen 1. und 2. Ordnung 20 %.
Regenrückhaltebecken:
Anpflanzung von hydrophilen Gehölzgruppen im Bereich der Regenrückhaltebecken. Zur Begrünung der Regenrückhaltebecken sind Gehölzgruppen mit Arten für feuchte Standorte wie Salix-Arten, Wasser-Schneeball und Schwarzer Holunder gemäß Artenliste unter Ziffer 10, in der festgesetzten Mindestqualität anzupflanzen. Die Lage der Pflanzungen ist variabel.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

9 PFLANZ / SAAT- / PFLEGEARBEITEN

9.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den Festsetzungen durch Text und den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmen. Sträucher sind in Gruppen zu 3 – 5 Stück der gleichen Art mit einem Abstand von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu anzulegen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach ihrer Fertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

9.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen und Pflanzqualitäten sowie und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgemäß zu unterhalten sind.

10 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 8.1 Alpenvorland, aut 09.00 EAB) zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

10.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Flächige Pflanzung: Heister verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm.

— *Acer platanoides*	Spitz-Ahorn,
— *Alnus glutinosa*	Schwarz-Erle,
— *Betula pendula*	Sand-Birke,
— *Quercus robur*	Stiel-Eiche,
— *Quercus petraea*	Trauben-Eiche,
— *Tilia cordata*	Winter-Linde.

10.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich.
Flächige Pflanzung: Heister verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm.

— *Acer campestre*	Feld-Ahorn,
— *Alnus glutinosa*	Schwarz-Erle,
— *Malus sylvestris*	Holz-Apfel,
— *Prunus avium*	Vogel-Kirsche,
— *Pyrus pyraster*	Holz-Birne,
— *Salix alba*	Silber-Weide,
— *Sorbus aucuparia*	Gemeine Eberesche,
— *Sorbus aria*	Mehlbeere.

10.3 Sträucher
Strauch verpflanzt, mind. 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.

— *Berberis vulgaris*	Berberitze,
— *Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana*	Haselnuss,
— *Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare*	Liguster,
— *Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche,
— *Salix caprea*	Sal-Weide,
— *Salix elaeagnos*	Lavendel-Weide,
— *Salix purpurea*	Purpur-Weide,
— *Salix viminalis*	Korb-Weide,
— *Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder,
— *Syringa vulgaris*	Flieder,
— *Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball.

In Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet.

11 ARTENSCHUTZ – MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) wird verwiesen.

11.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sog. CEF-Maßnahmen – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatschG)
Auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ANHANG 1 der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) wird verwiesen.

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichfläche von 63.992 m² wird mit 27.937 m² innerhalb des Geltungsbereiches und mit 36.055 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan auf den Grundstücken
— Fl.-Nr. 852, Gemeinde Herrnsgierdorf, Gemarkung Herrnsgierdorf
— Fl.-Nr. 1140 (Teilfläche) und 1142 (Teilfläche), Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling sowie
— Fl.-Nr. 1143 (Teilfläche), Markt Bad Abbach, Gemarkung Dünzling
bereitgestellt.
Die detaillierten Ausgleichflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄSS DER DIN 45691:2006-12

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es dürfen nur Betriebe und Anlagen errichtet werden, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, die in der folgenden Tabelle 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]		
Bauquartier	$L_{EK,T}$ / $L_{EK,RED,T}$	$L_{EK,N}$ / $L_{EK,RED,N}$
GE-1.1 (S_{GE} = 36.295 m²)	65	50
GE-1.2 (S_{GE} = 20.555 m²)	64	49
GE-2 (S_{GE} = 49.560 m²)	66	51

S_{GE} ... Emissionsbezogfläche = überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der privaten Verkehrsflächen und der Flächen für Stellplätze

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist gemäß 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 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.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebes/ Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert L_{IK} = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Auf das schalltechnische Gutachten im Anhang 2 zur Begründung wird verwiesen.

HINWEISE DURCH TEXT

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 2 BayVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Bauschranken 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 auszuheben 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 Grünsaat zu begrünen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

3 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
Größere, ungegliederte, vertikale Gebäudeflächen ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollen 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 empfohlen.

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,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

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.

HINWEISE DURCH TEXT

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 Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauGB/V/V die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende aufgenehmige Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK. Genehmigt sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzuwendenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsverlüste) entsprechend den geltenden Berechnungsvorschriften und Regelungsrichtlinien (in der Regel nach der TA LLärm) zu ermitteln und zu bewerten. Die Immissionsbelastungen zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben ausgehenden Gesamtbelastung ergeben. Die Beurteilungspegel sind nach der Interimsprognosemethode der DIN 45691:2006-12 errechnen.

9 GESTALTUNG DES GELÄNDES
Auf Grund der topografischen Verhältnisse sind einschneidende Geländeveränderungen notwendig, dabei können mögliche Grundwasseranschnitte entstehen. In diesen Zusammenhang sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu berücksichtigen. Es ist darauf zu achten, dass die natürlichen Untergrundverhältnisse zu überprüfen. Gegebenenfalls sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Bedarf ist eine Abstimmung mit den jeweiligen Fachstellen notwendig.

10 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen sowie weitere Regelwerke, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 690 (Teilfläche – TfL), 706 (TfL), 707 (TfL), 749, 750 (TfL), 751 (TfL), 754/1, 755 (TfL), 756 (TfL), 758/2 (TfL), 759 (TfL), 781 der Gemarkung Herrnsgierdorf mit einer Fläche von 167.800 m².

12 INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgte gemäß § 10 BauGB und wurde im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Herrnsgierdorf hat in der Sitzung vom 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2019 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 wurde in der Zeit vom 24.06.2019 bis zum 25.07.2019 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1" in der Fassung vom 22.08.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2020 bis zum 13.03.2020 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1" wurde mit Beschluss vom 06.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 06.04.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Herrnsgierdorf, den ____.____.2020
1. Bürgermeisterin

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrnsgierdorf, den ____.____.2020
1. Bürgermeisterin

6 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1" wurde am ____.____.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1" trat mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Herrnsgierdorf, den ____.____.2020
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GE SITTELSDORF V – DECKBLATT 1

GEMEINDE HERRNGIERSDORF
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Herrnsgierdorf
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S.588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl S. 737) 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 1057) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Sittelsdorf V – Deckblatt 1" als § s t a t u t s.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 06.04.2020 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 – Bestandteil der Satzung
Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

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

Planung	Kurt Pitsch Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukratstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974067-0 Fax 0871.974067-29 Mail: info@kompplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Merzeki Landschaftsarchitektin F. Bauer	KOMPLAN	
Planungsträger	VG Langquaid Gemeinde Herrnsgierdorf Marktplatz 24 84085 Langquaid		
Maßstab	Plandarstellung M 1:1.000		
Stand	06.04.2020		

Bearbeitung	Mai 2019	Kü
Entwurf Ortsbeh. § 4 Abs. 1 BauGB	Aug. 2019	Kü
Entwurf § 4 Abs. 2 BauGB	März 2020	Kü
Projekt Nr.	19-1136_BBP	