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 (§ 8 BauNVO)
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5/ 6 BauNVO folgende Nutzungen:
— Einzelhandelsbetriebe,
— Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen,
— 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	max. 0,8	max. 1,2

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Wandhöhe
— Betriebsgebäude: max. 8,00 m,
— Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs-/ Wohngebäude: max. 8,00 m,
— Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m.

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen
4.1.1 Betriebsgebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung: max. 32°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen in rot, rotbraun, grau, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Bei FD/PD auch extensive Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Vordächer an der Traufseite bis max. 5,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

4.1.2 Geschäfts-/ Büro-/ Verwaltungs-/ Wohngebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD).
Dachneigung: max. 42°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen in rot, rotbraun, grau, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Bei PD auch extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: Zwerchgiebel und Dachgauben sind zulässig.

4.1.3 Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD).
Dachneigung: max. 42°.
Dachdeckung: alle harten Deckungen in rot, rotbraun, grau, anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Bei FD/PD auch extensive Dachbegrünung zulässig.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die unter Ziffer 4.1.1 bis 4.1.3 aufgeführten Gebäude und baulichen Anlagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die für die Versorgung des Gewerbegebietes notwendigen Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

4.3 Private Verkehrsflächen
Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein-/ Ausfahrten über den Kirchenweg zu erfolgen.
Hinweis:
Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und ist auf Ebene der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

4.4 Abstandsflächen
Innerhalb des Geltungsbereiches wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Gebäude und bauliche Anlagen können somit in einem Abstand von 0,2 H, mind. jedoch mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) keine größeren oder geringeren Abstände erfordern.

4.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. 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.

4.6 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune (Hecken). In Höhe der Randeingrünung nur hinter der Pflanzung zum Grundstücksinnern zulässig; siehe auch Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text.
Zaunhöhe: max. 2,00 m ab fertigem Gelände .
Sockel: unzulässig .

4.7 Gestaltung des Geländes
4.7.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Zulässig sind Abgrabungen bis max. 4,00 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.
4.7.2 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig; davon ausgenommen sind die bestehenden.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Hinweise:
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.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtungen zur Sammlung und ggfs. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen (dezentrale Rückhaltung bzw. Versickerung).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

6 VERKEHRSFLÄCHEN
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
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.

7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
Die auf den privaten Grundstücksflächen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Grünflächen ist nur für Stellflächen, Zufahrten, Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.
Unabhängig davon sind die im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ausgewiesenen privaten Grünbereiche in dem dargestellten Umfang unter Einhaltung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen umzusetzen.

8 PRIVATE, NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE – RANDEINGRÜNUNG
Gestaltungsmaßnahmen:
— Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung für frische, nährstoffreiche Standorte aus dem Herkunftsgebiet *16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion* zu verwenden. Das Mischungsverhältnis beträgt 50% Kräuter und 50% Gräser. Ansaatstärke 4 g/m².

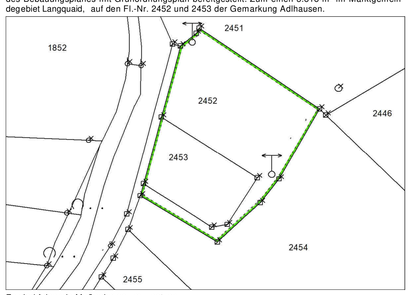
Pflegemaßnahmen:
In den ersten drei Jahren ist eine ein- bis zweischürige Mahd, evtl. auch dreischürige Mahd – Häufigkeit in Abhängigkeit der Aufwuchsmenge – durchzuführen:
— erster Schnitt Anfang Juni,
— zweiter Schnitt Anfang August,
— dritter Schnitt Ende September.
Im Weiteren ein- bis zweischürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge:
— erster Schnitt im Juni,
— zweiter Schnitt im September.
Auf der Fläche sind gemäß Ziffer 13 der Festsetzungen durch Text Pflanzgebote umzusetzen. Die Bereiche zwischen den Baum-/ Strauchpflanzungen bleiben der natürlichen Sukzession überlassen. Eine Mahd ist wie vorstehend, nicht aber in den Zwischenräumen durchzuführen. Eine zusätzliche Eintrifedung ist nur an den nach innen zugewandten Seiten des Grundstückes gestattet.

9 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Bei allen Pflanzungen im Straßenraum ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Die Bäume und Sträucher sind gemäß den Artenlisten 13.1, 13.2 und 13.3 und den jeweils darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

10 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und eine charakteristische Wuchsform zu entwickeln sind.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Gehölz- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neuere Fassung) durchzuführen. Weiterhin sind die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege zu beachten.

12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Der erforderliche Ausgleich in einer Größe von 4.067 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan bereitgestellt: Zum einen 3.818 m² im Marktgemeindegebiet Langquaid, auf den Fl.-Nr. 2452 und 2453 der Gemarkung Adlhausen.



Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
— Erweiterung des Schilfröhrichtbestandes,
— Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes.
Erreichung der Entwicklungsziele nach fünf Jahren.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zum anderen im Gemeindegebiet Herrngiersdorf, Gemarkung Langquaid, auf einer Teilfläche der Flurnummer 887 von 249 m².

Es sind folgende Maßnahmen innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche umzusetzen:
— Beseitigung vier einzeln stehender Bäume,
— Anlage eines Kleingewässers,
— Anlage eines Stein- sowie Totholzhaufens.
Der Unterhaltungszeitraum umfasst 15 Jahre.

Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ist detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan unter Ziffer 16.1.5 *Bereitstellung erforderlicher Kompensationsflächen* dargestellt.

13 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1, *Alpenvorland*) zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 4 x v., mDB, 18-20 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei 250-300
— *Acer platanoides* Spitz-Ahorn,
— *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn,
— *Quercus robur* Stiel-Eiche,
— *Tilia cordata* Winter-Linde
und andere standortgerechte, heimische Arten.

13.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei 200-250
— *Acer campestre* Feld-Ahorn,
— *Carpinus betulus* Hainbuche,
— *Prunus avium* Vogel-Kirsche,
— *Sorbus aucuparia* Gemeine Eberesche
und andere standortgerechte, heimische Arten sowie regionaltypische Obst- und Nussgehölze.

13.3 Sträucher
Qualität: vStr, mind. 4 Triebe, 60-100
— *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel,
— *Corylus avellana* Haselnuss,
— *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen,
— *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster,
— *Lonicera xylosteum* Heckenkirsche,
— *Prunus spinosa* Schlehe,
— *Salix caprea* Sal-Weide,
— *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder,
— *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball
und andere standortgerechte, heimische Arten sowie Wildrosen und Beerensträucher in Arten.

C) SCHALLSCHUTZ
Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 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 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
TF1: S_{EK} = 2.940 m²	68	53
TF2: S_{EK} = 3.105 m²	66	51
TF3: S_{EK} = 3.750 m²	67	52
TF4: S_{EK} = 3.730 m²	62	47

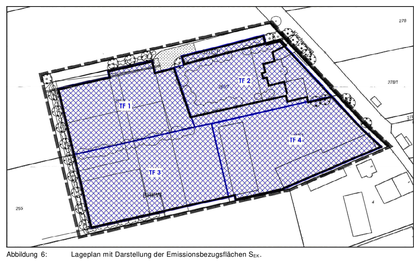


Abbildung 6: Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK}.

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

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK 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 LIK auf den Wert LIK = IRW – 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Herrngiersdorf zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 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 Gebäude und baulichen Anlagen zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

3 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. Maßnahmen zur Verhinderung von Samenflug und aufkommenden Unkräutern (z. B. Ackerkratzdistel) sind z. B. durch Köpfmahd vor dem Abblühen zu treffen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 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.

5 NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE
Zu angrenzenden Flächen sind folgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
— 0,50 m für Gehölze weniger als 2,00 m Wuchshöhe,
— 2,00 m für Gehölze mehr als 2,00 m Wuchshöhe,
— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m.

6 GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich, auch bauzeitlich, fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
Für die Freilegung von Grundwasser und / oder eine Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt – Abteilung Wasserrecht, rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Es wird weiterhin empfohlen, bei versickerungsfähigem Untergrund das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließenden Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau) und die wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen). Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

8 FASSADEN-/ DACHBEGRÜNUNG
Fassaden, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten mit geeigneten Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden, wobei auf entsprechend ausreichend dimensionierte Rank- und Kletterhilfen zu achten ist.
Für Dachflächen sollte vor allem dann eine Extensivbegrünung angedacht werden, wenn der Versiegelungsgrad der Freiflächen hoch ist und es aus statischen Gründen möglich ist.

9 BAUFELDFREIMACHUNG
Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

10 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern unterirdisch erfolgen.
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

11 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.
Lichtreklame im GE darf nicht im Zeitraum von 22.00 bis 07.00 betrieben werden und muss von der Nachbarbebauung abgewandt sein.

12 IMMISSIONSSCHUTZ
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein schalltechnisches Gutachten einzureichen.
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK 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.
Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.
Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren
Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

13 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) – auch an Sonn- und Feiertagen – rechnen.

HINWEISE DURCH TEXT

14 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

15 DIN-NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

16 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 265 (Teilfläche = Tf.), 265/1, 266/1, 266/2 der Gemarkung Herrngiersdorf mit einer Fläche von 15.758 m².

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Herrngiersdorf hat in der Sitzung vom 08.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.04.2016 bis 13.05.2016 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg" in der Fassung vom 14.06.2016 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis 09.08.2021 öffentlich ausgelegt.

4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Veröffentlichungsfrist für den Entwurf II des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet am Kirchenweg" in der Fassung vom 18.04.2024 wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 durchgeführt.

5 Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet am Kirchenweg" wird mit Beschluss vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

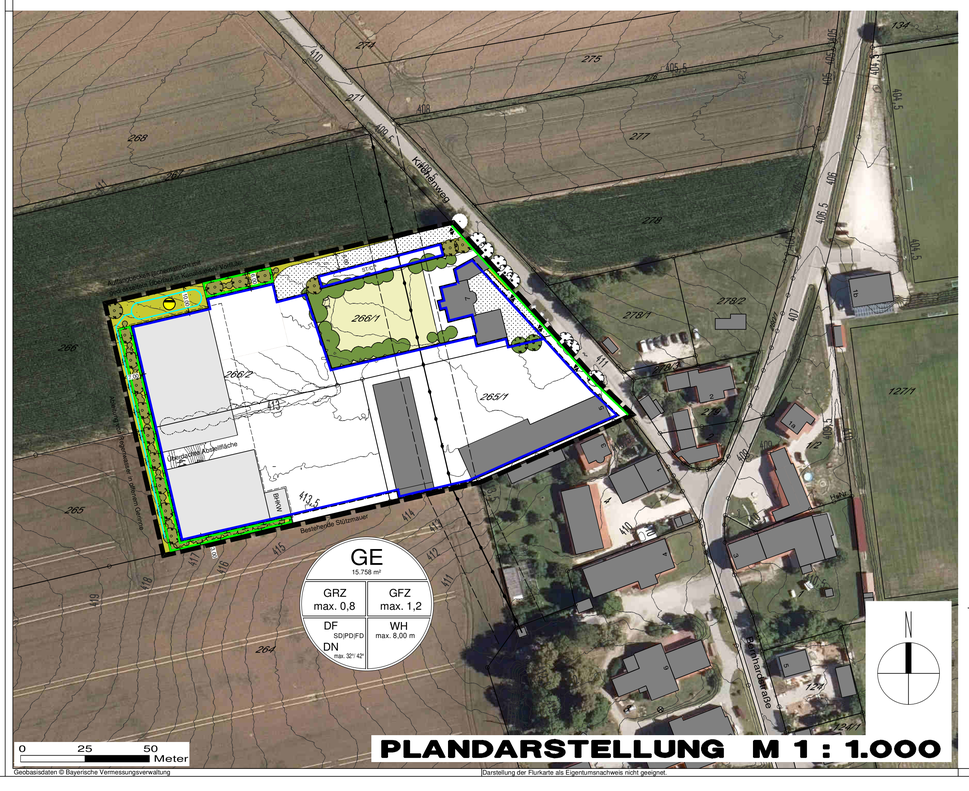
Gemeinde Herrngiersdorf, den .....
1. Bürgermeisterin

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Herrngiersdorf, den .....
1. Bürgermeisterin

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

Gemeinde Herrngiersdorf, den .....
1. Bürgermeisterin



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

GE — Gewerbegebiet (s. 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.

GARAGEN — Baugrenze: Überbaubare Grundstücksflächen für Stellplätze / Carports.

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

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen, Planung / Bestand mit Versiegelungsbeschränkung

Ein-/ Ausfahrt
Variabel wählbar

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

Mittelspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (je 10,00 m beidseits)

Ableitung von Niederschlagswasser
Ausführung als offenes, naturnahes Gerinne innerhalb einer privaten Grünfläche (schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung ist im Rahmen des Bauantrages aufzuzeigen)

Regenrückhaltebecken
(schematische Darstellung; Festlegung der Lage und Ausführung ist im Rahmen des Bauantrages aufzuzeigen)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Hausgartennutzung

Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche – Randeingrünung
(s. Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

Fläche für Ersatzpflanzungen
(s. Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)

Einzelbaum – Pflanzgebot (Ersatzpflanzung)
(s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text)

Strauchgruppe Strauchpflanzung – Pflanzgebot (Ersatzpflanzung)
(s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text)

Heckenbestand / Gehölzbestand – zu erhalten
(s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Bestehender Einzelbaum – zu erhalten
(s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

Bebauung – Planung

Geschützter Gehölzbestand – zu ersetzen

Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

BHKW Blockheizkraftwerk

Einzelbaum – zu entfernen; außerhalb des Geltungsbereiches

Einzelbaum; außerhalb des Geltungsbereiches

Gebäudebestand mit Hausnummer

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Meter ü. NHN

266/2 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AM KIRCHENWEG

GEMEINDE HERRNGIERSDORF
LANDKREIS KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Herrngiersdorf
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), der Ba