I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiete
GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a, GE 3

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

zu pflanzende Einzelbäume:
Baum I. und II. Ordnung (Hochstamm)
nach Artenliste in den textl. Festsetzungen.

5. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
= Regenrückhaltebecken

6. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§ 9, Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen gemäß E1, E2, E3

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 — 3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern .

E2 — 4-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) (Hochstamm) überstellt.

E3 — artenreicher Krautsaum

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich Bauweise, Höhenfirpunkt und Wandhöhe

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Carports, Garagen
im Bereich der Anbauverbotszone nur Stellplätze

+575,00 — Höhenfirpunkt = Eingangsebene der Gebäude und Höhenbezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen
eine Abweichung vom Höhenfirpunkt um +/- 0,50 m ist zulässig

Begrenzung von Teilflächen
innerhalb der Emmissionsbezugsflächen

Emissionsfläche

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugusten des Trägers der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zu belastende Flächen für Entsorgungsleitungen

Altlastenverdachtsfläche:
Umgrenzung der Fläche deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Altlastenkataster)

II. PLANLICHE HINWEISE

Flurgrenze — 1141/2 Flurnummer — 50° Höhenlinie mit Meterangabe

Bestandsgebäude — mögl. Gebäude — mögl. Zufahrten

Sichtdreieck — Parzellengrenzen — Löschwasserzisterne

Anbauverbotszone zur St2134

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Ausgenommen hiervon bleiben zulässig an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter einem Viertel der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der Höhenfirpunkte des jeweiligen Betriebsgeländes, siehe Planeintragungen, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

GE 1 und GE 2
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 7,00 m
max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 7,50 m

GE 1a
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 8,00 m
max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 8,50 m

GE 2a
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 4 m
max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 4 m

GE 3
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 9,50 m
max. zulässige Wandhöhe Flachdach: 10,50 m

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die technischen Dachaufbauten um das Maß der Höhe von der Außenkante des Gemäudes abgerückt sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

GE 1 •GE 1a: offene Bauweise,
GE 2 • GE 2a • GE 3: abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen mit einer Länge von max. 100 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden.
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und mit einer maximalen Fläche von insgesamt 70 m² zugelassen werden.
Im Bereich der Anbauverbotszone sind nur Stellplätze zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBo wird angeordnet.

5. Geländeveränderung im Gewerbegebiet

Die im Plan dargestellten Höhenfixpunkte (OK Fertigfußboden) sind verbindlich. Ein Abweichen um +/- 0,50 m ist zulässig.
Die Aufschüttungen und Abgrabungen der dafür notwendigen Geländeveränderungen sind mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Dabei ist mind. 1,0 m vor Öffentlichen Grünflächen wieder das Urgelände zu erreichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

6. Stellplätze und Lagerflächen

GE1, GE1a und GE3 :
Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflasterstein, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

GE2 und GE2a:
Stellplätze und Lagerflächen im Freibereich sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

7. Einfriedung

Art: Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden.
Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände
Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt: zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

8. Gebäudegestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

im gesamten Gewerbegebiet zulässig:

symmetrisches Satteldach	10° - 20 °
Pultdach dem Hang folgend	5° - 12°
Flachdach	0°-5°

8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Quergiebelanbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Aufbauten zur Belichtung:
An den Satteldachgebäuden sind zur Belichtung ausschließlich Firstoberlichter bis zu einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Zur Dachvorderkante der Giebelseite muss ein Mindestabstand von 5,0 m eingehalten werden. Bei Pult- und Flachdachgebäuden sind Lichtkuppeln und Lichtbänder zulässig.

8.3 Solare Strahlungsenergie
Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

9. Werbeanlagen

Pro Fassage ist max. 1 Fassadenwerbung mit max. 15 m² zulässig.
Freistehende Werbeanlagen:
- maximal ein freistehender Werbepylon
- bis zu einer Höhe von 6,00 m ab OK geplantem Gelände
- bis zu einer Breite von 1,50 m

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

Die Beleuchtung mit grellen Farben, Blink- und Wechsellicht ist grundsätzlich unzulässig.
Werbeanlagen, die auf die öffentlichen Straßen ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

10. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.
Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.
Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.
Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.
Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off"-Lampen) verwendet werden.
Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

11. Altlastenverdacht/Bodenschutz

Für die unter 7. Sonstige Planzeichen "Altlastenverdachtsfläche"

gekennzeichnete Fläche gilt:

Eingriffe in den Boden sind durchgehend durch eine Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehung des Landratsamts Regen und des Wasserwirtschaftsamts Deggendorf zu begleiten.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Im gesamten Gewerbegebiet sind ausschließlich heimische Gehölze autochthoner Herkunft sowie Obst- und Nussbäume der Landrassisätze zulässig.

E1:
3-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern . (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Punkt 3.3) auf der gesamten Länge.

E2:
4-reihige Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) (Hochstamm) überstellt.
(Pflanzenauswahl siehe Punkt 3.2 und 3.3) auf der gesamten Länge.

E3:
artenreicher Krautsaum
Entwicklungsziel: artenreicher Krautsaum. Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:
- Ansaat der offenen Bereiche zwischen den Gehölzpflanzungen mit Saatgut für artenreichen Krautsaum (mind. 40 % Blumen und Kräuter)
- Oberbodenauflage 10 cm
- Mahd alle 1 - 3 Jahre um Gehölzinvasion zu vermeiden.
- Schnittzeitpunkt nicht vor dem 01.08.
- Entfernen des Schnittguts
- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 25 BauGB)

Allgemeines
Die privaten und öffentlichen Flächen E1, E2, E3 sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründordnungsplanes zu entsprechen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen

Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Einzelbaumbepflanzungen um bis zu 5,00 m ist zulässig.
Im Bereich der Staatsstraße muss ein Mindestabstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Das private Grundstück ist gemäß den Angaben, beschrieben unter E 1 - E 3 anzulegen.

PKW - Stellplätze im GE1, GE1a, GE3:
Für Pkwkpätze notwendige Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen. Stellplätze in einem Abstand von bis zu 6 m gemessen von der Außenwand eines Gebäudes sowie Carportanlagen sind davon ausgenommen.
Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

3.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obst- und Nussbäume gem. Landrassliste als Hochstamm	

3.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) zudrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächenentwässerung

1.1 Regenwasser aus Dachflächen
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern oder über einen Regenwasserkanal in die neu zu errichtende Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.
Im Bereich GE 2/GE2a muss das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser gezielt über einen Regenwasserkanal in die neu zu errichtende Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

1.2 Regenwasser auf versiegelten Flächen
Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen, darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss über den Regenerwasserkanal abgeleitet und an die neu zu errichtende Kanalisation der Gemeinde abgeleitet werden.

2. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal abzuleiten und an die neu zu erreichende Kanalisation der Gemeinde anzuschließen.

3. Gestaltung Regenrückhaltebecken
Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt in einem natunahen Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Fl. Nr. 160.

VI. FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachtslgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]								
Teilfläche	Emissions-bezugsfläche m²	Sektor A			Sektor B		Sektor C	
		$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$	$L_{EK,Tag}$
Parzelle 1	5.565	60	40	60	40	60	40	55
Parzelle 2	2.948	60	40	60	40	60	40	55
Parzelle 3	5.085	60	45	60	40	60	40	55
Parzelle 4	3.548	60	45	60	45	60	45	55
Parzelle 5	6.033	60	45	60	45	60	45	55
Parzelle 6	6.262	60	45	60	45	60	45	55
Parzelle 7	6.034	60	45	60	45	60	45	55
Parzelle 8	8.989	60	55	60	55	60	60	55

Kontingentierungsflächen

Begrenzung von Parzellenflächen innerhalb der Emmissionsbezugsflächen

Dabei gilt:

Sektor	Anfang	Ende
A	324°	0°
B	244°	324°
C	0°	244°

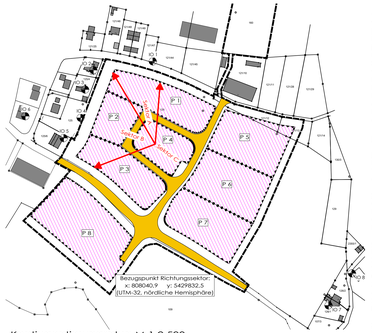
Bezugspunkt Richtungssektor:
x: 808040,9 y: 5429832,5 (UTM-32, nördliche Hemisphäre)
Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an, Null grad liegt im geografischen Norden.

Die Richtung der Sektoren wird entsprechend der Anlage 2 des schalltechnischen Berichts Nr. 5211152 rev 2 v. [02.03.2023], B. Geoplan, gemäß dem nachfolgenden Kontingentierungsplan festgesetzt

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im Bebauungsplan als "Emmissionsbezugsflächen" dargelten Flächen.

Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräume, etc.) ist durch den Bauherrn ein Nachweis der Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.
Der Nachweis ist nach der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.



Kontingentierungsplan M 1:2.500

VII. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH

Ausgleichsfläche Gem. Rinchnach Fl. 160

Das Feldstück ist im Zusammenhang mit der Vermessung des Gewerbegebietes neu auszuparzellieren.

Die ca. 5.268 m² große Ausgleichsfläche ist zu einem Biotopkomplex aus temporärem Kleingewässer, Bergland-Mähwiese (LRT 6520 oder gleichwertig), artenreicher Hochstaudenflur (LRT 6430) und Feuchtgebüsch gem. Planskizze zu entwickeln.

Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Kleingewässer speziell als Laichhabitat für die Gelbbauchunke zu gestalten.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist als flache Mulde im natürlichen Substrat anzulegen. Der gesamte Bodenaushub ist abzufransportieren. In der Sohle sind Überfeltte Mulden mit kiesigem Substrat (vorhandenes Bachsediment- oder Kiesmaterial von Fremdmaterial) anzulegen. Die Sohle ist etwa alle 5 Jahre im Herbst auszuräumen und die Mulden neu anzulegen. Der Zeitzustand gem. Biotopwertliste ist „F32 Wechselwasserbereich, naturnah, kiesiger Grund".

Die Zuleitung zum RRB ist als mäandernder Graben mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Der gesamte Bodenaushub ist abzutransportieren. An der westlichen Grundstücksgrenze ist das Grabenufer mit Arten der Feuchtgebüsche zu bepflanzen: Prunus padus (Traubenkirsche), Weidenstecklinge (Mischung der Gattäche von Ort)

Entlang des Grabens, an den Ufern des RRB und am Graben an der östlichen Grundstücksgrenze sind mindestens 3 m breite, artenreiche Hochstaudenfluren zu entwickeln. Der Zeitzustand ist „K133 artenreicher Saum feuchter bis nasser Standort" bzw. „LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren". Hochstaudenfluren mit wenig Springkraut sind alle 2 Jahre (jährlich die Hälfte) bei trockener Witterung nach dem 01.09. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren. Springkrautflächen sind zusätzlich jährlich im Juli vor der Samenreife zu mähen und das Mähgut sofort zu entfernen.

Die zentrale Fläche zwischen Bauhof und RRB ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Bergland-Mähwiese (LRT 6520 oder gleichwertig) bzw. „G222 artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese" zu entwickeln. Die Mähwiese ist mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Mähwiese ist 5 Jahre lang 2 mal jährlich bei trockener Witterung erstmals nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren. Anschließend Mahd 1 x jährlich im September, das Mähgut ist zu heuen und das Heu abzufransportieren.

M1:2.000
Ausgleichsmaßnahme auf Ökokonto der Gemarkung Rinchnach
Fl. Nr. 150 und 150/2 - 5.843 m² = 34.649 Wertpunkte

Ausgleichsfläche Ökokonto Gem. Rinchnach Fl. 150
Für das GE Klosterfeld werden 34.649 Wertpunkte abgebucht und eine 5.843m² große Teilfläche wird planlich festgesetzt. Die Hecke am südlichen Rand der Ausgleichsfläche ist zu erhalten.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist zu artenreichem Grünland (LRT 6510 bzw. G214) gem. Planungskonzept des Ökokontos zu entwickeln.
Ausnagerung der Fläche durch 3-4 mahge Mahd pro Jahr über 2 Jahre:
anschließend Streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und aufbringen von Mähgut/ Wiesendrusch / ausgebräuterte Samen o.ä. naturnahe Begrünungsmethode aus artenreichen Flachlandmähwiesen, Die Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese entsprechen (G214-GE6510) Pflege: 2-schürige Mahd, 1. Schnitt ab 1. Juli, 2. Schnitt im Herbst, Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden
Die Maßnahmen sind ab Inkrafttreten des Bebauungsplans auszuführen.

VIII. HINWEISE DURCH TEXT

Private Verkehrsflächen
Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen Über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen.
Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltslast der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.
Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein B6) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen.
Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

Hinweise zur Gründrdnung

Pflanzenbehandlungsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Sicherstellung der Pflanzgrumes
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume: Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heisten, sowie Sträuchern Über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heisten, sowie Sträuchern Über 2,0 m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Aushubarbeiten
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsmäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Saat- und Pflanzgut
Für Ansaaten und Pflanzungen im Gewerbegebiet ist die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zwingend erforderlich.
Standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mind. 25 %)

Hinweise zur Wasserwirtschaft
Im Zuge der Baugenehmigung ist ein Überflutungsnachweis für das gesamte Grundstück (Gebäude und Aussenanlagen) nach DIN 1986-100 (aktuellste Ausgabe) ist zu erbringen.

Starkregenereignisse / Überschwemmungen
Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich, dh. es ist von einem hohen Flurwasserabstand auszugehen.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
• Alle Eingangsbereiche und Öberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
• Alle möglichen Wasserwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
• Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
• Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Kanalhausanschlüsse (Regenwasser und Schmutzwasser):
Sofern aufgrund späterer Grundstückseinteilungen oder aus anderweitigen Gründen zusätzliche Kanalhausanschlüsse erforderlich werden, sind diese in einem separaten Verfahren bei der Gemeinde zu beantragen. Im Falle einer Genehmigung die Unterhaltlast für diese zusätzlichen Hausanschlüsse vollständig bei den jeweiligen Anliegern. Dies gilt auch für die öffentlichen oder im Eigentum Dritter stehender Grundstücke. Für nicht im Eigentum des jeweils betroffenen Anliegers stehende Grundstücksbereiche empfiehlt sich der Eintrag einer entsprechenden Grundstücksdienstbarkeit.

Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ökologisches Bauen
Zur Information Über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

Hinweise zum Gesundheitswesen
Bei der Zulassung von Brauchwasserzuführungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserzuführungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Hinweise zur Landwirtschaft:
Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Geräuchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.
Bei Pflanzungen sind die Grenzabstände einzuhalten.

Hinweis zum Immissionsschutz:
Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis Über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen.
Mit der Bauaufsichtsbehörde ist die Notwendigkeit der Vorlage eines Lärmgutachtens eines Fachbüros auf Basis der Ermächtigung nach BauVorlV -Bauvorlagenverordnung – im Vorfeld für die jeweiligen Antragsverfahren abzuimmen.
Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie die „Laueste Nachtstunde" (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Die Unterschreitung ist mit einem Lärmgutachten eines Fachbüros nachzuweisen.

Anmerkungen:
Die Festsetzung der Immissionskontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass an den Immissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen, bzw. Baugrenze) der Nachbargrundstücke die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete zur Tag- und Nachtzeit (zur Nachtzeit nur, sofern Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf der Parzelle zugelassen sind) eingehalten werden. Dabei sind auch Emissionen anderer Gewerbenutzungen zu berücksichtigen, da durch die Geräuschkontingentierung nicht die schalltechnische Verträglichkeit mit anderen Flächen im gleichen Bebauungsplan geregelt werden kann.
Die festgelegte Höhe der einzelnen Lärmkontingente erfolgte aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff der Planfläche sowie der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte.
Für das geplante Gewerbegebiet wurden somit Emissionskontingente für verschiedene Richtungssektoren festgelegt. Im Gewerbegebiet „GE am Klosterfeld", gibt es somit einen Richtungssektor, bei dem eine Teilfläche schalltechnisch nicht eingeschränkt wird.
Die den schalltechnischen Berechnungen und Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-