FESTSETZUNGEN DURCH TEXT BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Betriebsleiter im GE 2 - 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche				
Grundflächenzahl – GRZ § 17 i. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl – GFZ § 17 i. V. m. § 20 BauNVO			
max. 0,6	max. 0,8			
max. 0,8	max. 1,2			
	§ 17 i. V. m. § 19 BauNVO max. 0,6			

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

2.2 Höhe baulicher Anlagen 2.2.1 Wandhöhe

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke,

Gebäude: max. 8.00 m GE 1: max. 8,00 m GE 2: max. 14,00 m GE 3.1: max. 11,00 m GE 3.2: GE 4: max. 8,00 m Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der

Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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 die Hauptnutzungszwecke sowie Baugrenzen für private Stellplätze. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

3.1 Private Verkehrsflächen 3.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen. 3.1.2 Stellplätze Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen

Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des

max. 0,8 max. 1,2

max. 0,8 max. 1,2

GRZ GFZ max. 0,8 max. 1,2

DF: SD/ PD/ FD WH: max. 11,00

Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der BayBO angeordnet.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO) 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

> Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD) Dachform: GE 1/ GE 2/ GE 4 Satteldach: max. 35°, Dachneigung: Pultdach: max. 15°, max. 15°, GE 3.2 max. 10°

Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen in grauen und roten Farben, Gründach. Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig. Dachaufbauten: unzulässig: Zulässig nur in Form technischer Anlagen. Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,50 m,

im Bereich von Eingangsbereichen und Anlieferzonen max. 3,50 m. 4.2 Alternative Energien Zur Förderung regenerativer Energienutzungen in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen, werden Dachanlagen auf den Gebäuden für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdachausführung zulässig,

ansonsten unzulässig. 4.3 Werbeanlagen Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 5,0 m² pro Betrieb sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit die einzelnen Schriftzeichen rückseitig beleuchtet werden (indirekte Beleuchtung). Werbeanlagen sind so zu errichten, dass durch diese Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrserschließungsstraßen nicht geblendet bzw. irritiert werden. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung

4.4 Einfriedungen Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Metallzaun sowie lebende Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände; ein Bodenabstand von 10.00 cm ist mindestens einzuhalten: unzulässig.

4.5 Gestaltung des Geländes Abarahungan/ Aufschüttunger

GFZ

max. 0,6 max. 0,8

PLANDARSTELLUNG M 1: 1.000

Nutzung	Abgrabungen	Aufschüttungen
GE 1, GE 2	max. 1,50 m	max. 1,50 m
GE 3.1, GE 3.2	max. 3,50 m	max. 1,50 m
GE 4	max. 1,50 m	max. 2,50 m

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern, max. 2,00 m ab fertigem Gelände. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Gewerbegebietsrand sowie zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

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 eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist das natürliche Gelände.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltemulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

GRÜNORDNUNGSPLAN

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten: 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 – sind 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 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. 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

GESTALTUNGSMASSNAHMEN/ PFLEGEMASSNAHMEN

Die in der Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der straßenraumprägenden Gehölze variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Anfallendes Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln und Kalkung sind nicht gestattet. Die nachstehenden Gestaltungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten und entsprechend u. g. Vorgaben zu pflegen.

Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

8.1 Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün

<u>Gestaltungsmaßnahmen:</u> Für die Ansaat ist eine Saatgutmischung mit vor allem salzverträglichen Arten aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden. Ansaatstärke 5 g/m². Der Kräuteranteil beträgt 30 % und der Gräseranteil 70 %. <u>Pflegemaßnahmen:</u>

Ein- bis zweischürige Mahd je nach Aufwuchsmenge: erster Schnitt Anfang Juni, zweiter Schnitt Anfang August.

Öffentliche Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese

- 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: n 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. Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

Öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün mit Rasenfugen-/ Rasengitterpflaster Zur Begrünung und Aufwertung der Rasenfugen-/ Rasengitterpflaster ist eine Fugenmischung von 0,5 bis 2 g/m² aus dem Herkunftsgebiet 16 Unterbayerische Hügelund Plattenregion auszubringen. <u>Pflegemaßnahmen:</u> Mahd bei Bedarf.

Private Grünfläche – Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese

- 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.

8.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Alle drei Jahre einschürige Mahd im September.

Auf den dargestellten Standorten sind Bäume der Artenlisten 9.1 oder optional 9.2 zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Standort kann bei etwaiger Grundstücksparzellierung durch Verschieben von bis zu 5,00 m vom Planeintrag angepasst werden. Stellplätze sind mit Bäumen der Artenlisten 9.1 und/ oder 9.2 zu überstellen. Für jeden fünften Stellplatz ist hierbei ein Baum zu pflanzen.

Baum-/ Strauchbepflanzung: Beabsichtigt ist die Anlage mesophiler Gebüsche mit einzelnen Überhältern. In unregelmäßigen Abständen sind Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Es sind dazu Straucharten der Artenliste unter Ziffer 9.3 in den jeweils festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Es ist auf einen Pflanzverband von mindestens 2.0 x 3.0 m und jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu

Die Pflanzarbeiten sind in der nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen. Sie sind außerdem zu unterhalten und bei Abgang in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Gewerbegebiet (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 1.1)

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

Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen

Baufläche für private Stellplätze Verkehrsflächen

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Geh- und Radweg

 ■ Einfahrt/ Ausfahrt Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) – bestehend

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.1)

Öffentliche Grünfläche Ausführung als Extensivwiese zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.2)

Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün zur Gliederung des Straßenraums, überfahrbar (gemäß estsetzungen durch Text Ziffer 8.3)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Die

9.1 Gehölze 1. Ordnung

Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 150-200 cm: Spitz-Ahorn. Acer platanoides

- Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, - Alnus glutinosa Sand-Birke. Betula pendula Gemeine Esche, Fraxinus excelsior Stiel-Eiche. Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde und andere heimische, standortgerechte Arten

9.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung Einzelgehölz: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm, Straßenraumprofil, falls erforderlich; Pflanzung in der Fläche: verpflanzter Heister, Höhe 125 - 150 cm: Feld-Ahorn Acer campestre

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

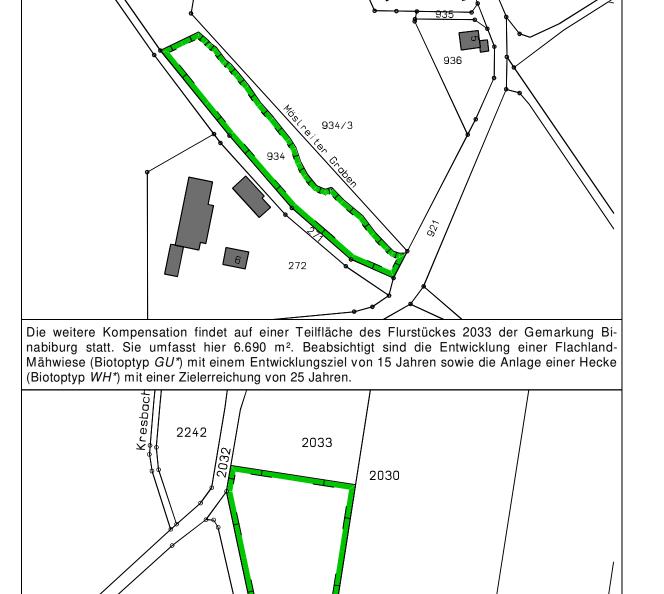
und andere heimische, standortgerechte Arten 9.3 Sträucher Mindestqualität: Strauch, mind. 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm: Berberitze, Berberis vulgaris

Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel, Cornus sanguinea Corylus avellana Haselnuss, Weißdorn, Crataegus monogyna Euonymus europaeus Pfaffenhütchen. Ligustrum vulgare Liquster. Rote Heckenkirsche, Lonicera xylosteum Rhamnus catharticus Kreuzdorn, Öhrchen-Weide, - Salix aurita Salix caprea Salweide, Salix cinera Grau-Weide, Salix viminalis Flecht-Weide. Wolliger Schneeball Viburnum lantana

und andere heimische, standortgerechte Arten.

10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Von einer insgesamt erforderlichen Ausgleichsfläche von 10.988 m² werden auf einer Teilfläche des Flurstückes 934 der Gemarkung Aich 4.298 m² kompensiert. Es erfolgt die Entwicklung einer Flachland-Mähwiese (Biotoptyp *GU**) mit einem Entwicklungsziel von 15 Jahren.



Biotoptyp nach der Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern.

C) SCHALLSCHUTZ

11 Festsetzung von Emissionskontingenten 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 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12

Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m²]			
Parzelle mit Emissionsbezugsfläche S _{EK}	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}	
GE 1: S _{EK} ~ 4.675 m ²	64		
GE 2: S _{EK} ~ 3.445 m ²	65	58	
GE 3.1: S _{EK} ~ 18.670 m ²	64	52	
GE 3.2: S _{EK} ~ 3.275 m ²	62	47	
GE 4: S _{EK} ~ 5.290 m ²	63		

An maßgeblichen Immissionsorten im Ortsteil Höllmühle mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets (z.B. Fl.-Nrn. 175 und 177 der Gemarkung Binabiburg) gelten für die Parzellen GE 2, GE 3.1 und GE 3.2 nachts um 2 dB(A) erhöhte Zusatzkontingente. Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließliche r Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind 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 mmissionskontingent L_lK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgebliche Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} 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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

> Festgesetztes Überschwemmungsgebiet – Grenze Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} – Grenze Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ – Grenze

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

Einzelgehölz (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.5) Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten (gemäß Festsetzungen durch Text

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Ausführung als artenreiche Blumenwiese mit Anpflanzung von Bäumen/

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – (gemäß Festsetzungen durch

Sträuchern zur Gliederung und Eingrünung der Gewerbegebietsflächen (gemäß Festsetzungen durch Text Ziffer 8.4) Sonstige Planzeichen

Stellplätze

GE 1 Bezeichnung abgegrenzter Nutzungsbereich (Gewerbegebietsgliederung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Wandhöhe, Geschossflächenzahl und Dachneigung) Nutzungsschablone

. Art der baulichen Nutzung/ Fläche

Grundflächenzahl (GRZ)

5. Wandhöhe (WH)

Geschossflächenzahl (GFZ) 4. Dachform (DF)/ Dachneigung (DN)

HINWEISE DURCH TEXT

PLANGRUNDLAGE Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Gemeinde Bodenkirchen zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht

geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist. Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die

Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen. 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 (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlas-

sen. Die Vorg aben der DIN 19731 sind zu beachten.

DENKMALSCHUTZ Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Landshut bzw. 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 BayDschG wird Mittlerweile wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden keine

archäologisch relevanten Strukturen aufgedeckt. NACHBARSCHAFTSRECHT/GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des

AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände 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 Nutzfläc hen für Gehölze höher als 2,00 m. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und

gestalter ischen 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. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweili-

gen 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-V 43) wird ve rwiesen.

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.

REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung

finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme -Kopplung empfohlen.

Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Dennoch kann es durch die jahrelange gewerbliche Nutzung zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landshut zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 Bay-BodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Landshut, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

GRUNDWASSERSCHUTZ Genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HGW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen müssen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwassersichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung -Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu beachten und die fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

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 erforder-

liche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestal-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 Niederschlag swasser 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 vo rzulegen. Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser

kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

IMMISSIONSSCHUTZ Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente bzw. geltender Immissionsrichtwerte im Rahmen von Genehmigungsverfahren In den Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben im Fall der Ansiedlung eines Betriebs bzw. durch die bestehenden und geplanten Anlagen im Fall der Erweiterung oder wesentlichen Änderung eines bereits ansässigen Betriebs mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Im-

missionskontingenten L_{IK} 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 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 (beispielsweise Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden. An maßgeblichen Immissionsorten inner- und außerhalb des Geltungsbereichs mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit eines Vorhabens über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu erbringen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Bodenkirchen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

278 Flurnummer

—

→ Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücksgrenze mit Grenzstein – aufzuheben

Bebauung – bestehend Einzelgehölz – entfällt Anbauverbotsflächen (zur Kreisstraße 15,00 m und zur Bundesstraße 20,00 m)

—529 — Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend Nachrichtliche Übernahme der Vermessung aus dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "GE Binabiburg", zur genauen Maßentnahme nicht geeignet

20-kV-Mittelspannungsleitung mit Schutzzonenbereich je 10,00 m beidseits

der Leitungsachse – bestehend, außerhalb des Geltungsbereichs

Endmast der 20-kV-Mittelspannungsleitung

14 ARTENSCHUTZ Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbotes nach Art. 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG 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. IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflä-

HINWEISE DURCH TEXT

chen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen. FREIFLÄCHENGESTALTUNG In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV auf gewerblich genutzten Grundstücken die Erstellung eines detaillier-

ten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicher-17 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WANDFLÄCHEN

Pultdächer 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 ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird hingewiesen. Es sind die Sicherheitsabstände nach dem "Sicherheitsmerkblatt für das Einrichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen" einzuhalten. 19 DIN-NORMEN

Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind im Rathaus der Gemeinde Bodenkirchen (Rathaus, Ebenhauserstraße 1, 84155 Bodenkirchen) während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

20 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 278, 278/8, 278/9, 278/10, 278/11,

278/12, 278/13, 278/14, 398/9, jeweils Gemarkung Binabiburg mit einer Fläche von ca. 5,3 ha.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Binabiburg-Erweiterung " erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Bodenkirchen hat in der Sitzung am 20.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Binabiburg-Erweiterung " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der 📙 Fassung vom 02.11.2020 hat in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.11.2020 hat in der Zeit vom 15.01.2021 bis 15.02.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange für den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.2021 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 22.12.2021 durchgeführt.

Gemeinde Bodenkirchen, den

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Bodenkirchen, den

1. Bürgermeisterin

1. Bürgermeisterin

1. Bürgermeisterin

Die Die Gemeinde Bodenkirchen hat mit Beschluss vom 14.03.2022 den Bebauungsplan mit

Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.03.2022 als Satzung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ___ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des

Gemeinde Bodenkirchen, den

LANDSHUT

NIEDERBAYERN

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET BINABIBURG-ERWEITERUNG **BODENKIRCHEN GEMEINDE**

LANDKREIS

REGIERUNGSBEZIRK

Die Gemeinde Bodenkirchen 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 Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBI. S. 74) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist,

Binabiburg-Erweiterung" als S a t z u n g. § 1 - Räumlicher Geltungsbereich ls räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom 14.03.2022 einschließlich der Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen. § 2 - Bestandteil der Satzung Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen.

diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet

KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski F. Bauer

84155 Bodenkirchen Plandarstellung M 1:1.000 14.03.2022 Projekt Nr. 20-1256_BBP

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Bearbeitung Nov 2020 PK Geändert § 4 Abs. 1 | März 2021 | BK | März 2022 BK

Planungsträger Gemeinde Bodenkirchen Ebenhauserstraße 1 Maßstab