FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und Lagerhallen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Tankstellen, außer Betriebstankstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Bordellbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen,
- Speditions- und Logistikbetriebe als selbstständige Anlagen.

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. 2,4

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Gebäude und bauliche Anlagen im GE: max. 8,00 m

Definition:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Firsthöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Firstpunkt des Gebäudes.

2.3 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der untersten Geschossebene (FFOK-EG) orientiert sich am Bezugspunkt der Erschließungsstraße gemäß Planeintrag.
Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen zu den 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 sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Ein Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und auf Ebene der nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

3.2 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich gemäß Art. 6 BayBO.

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

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO).
5.1 Gestaltung der Gebäude und bauliche Anlagen

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei SD max. 35°, bei PD max. 10°.
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; bei FD und PD auch Dachbegrünung zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,50 m; Vordächer an der Traufseite bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig; zulässig nur in Form technischer Anlagen;

5.2 Regenerative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen werden Dachanlagen auf den Gebäuden entsprechend der zulässigen Grundfläche für zulässig erklärt. Aufgeständerte Modulkonstruktionen sind nur bei Flachdach (FD) zulässig. Ansonsten haben sich diese an der Dachneigung des Gebäudes zu orientieren.

5.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 10,00 m ab fertigem Gelände zulässig.
Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.
Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

5.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Metallzaun, Industriegitterzaun, Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune,
Höhe der Einfriedung:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände / Straßenoberkante;
Sockel:	unzulässig.

5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topografischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form für zulässig erklärt, wie es die betriebliche Nutzung erfordert. Die entstehenden Böschungen sollen einen Böschungswinkel im Verhältnis 1:1,3 nicht überschreiten.

5.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

5.5.2 Stützmauern
Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu der Höhe zulässig, wie es die Gründung der baulichen Anlagen erfordert, ansonsten bis max. 2,50 m über Gelände.
Stützmauern an den Randeingrünungsflächen werden aus ökologischen Gründen für nicht zulässig erklärt. Hier sind Geländeunterschiede als natürliche Böschungen auszubilden.

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

6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen sind in Form von offenen Mulden, Zisternen oder Rigolen auszubilden.

Hinweis:
Ein Nachweis der Dimensionierung hat in den nachgeordneten Verfahren auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

7 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Auf Privatgrundstücken sollen 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden.

8 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.). Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Je angefangener 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

9 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Lage der Pflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

9.1 Ansaat sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Begrünung von privaten Stellplätzen
Wenn Stellplätze errichtet werden, sind je 5 Stellplätzen ist mindestens heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

Grünfläche zur Entwicklung einer Zäsur
Die als private, nichtüberbaubare Grundstücksfläche zur Entwicklung einer Zäsur definierten Flächen übernehmen durch die dort festgesetzten Gehölze eine raumgliedernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches und dienen der Einbindung bzw. der Abschirmung des Gebietes.
Die Grünflächen werden in Form einer Geländemodellierung mit Aufschüttungen bis zu 2,5 m Höhe ausgebildet und sollten möglichst extensiv genutzt werden.
Die im Plan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 11.1, 11.2 und 11.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumanteil von mindestens 30% zu pflanzen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand zur Einfriedung von mind. 3,00 m einzuhalten.
Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

Randeingrünung zu den Grundstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen mit zweireihiger Pflanzung von 2,5 m aus 80 % Straucharten und 20 % Baumarten.
Die nicht zu bepflanzenden Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

Einzelgehölze
Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Gehölzgruppen auf der Extensivwiese ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 11.1 oder 11.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Diese sind bereits im Plan dargestellt.

10 PFLEGEARBEITEN
10.1 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind. Die gepflanzten Bäume sind bei der Pflanzung mit einer stabilen Verankerung, z.B. Pfahl-Dreibock zu sichern. Für Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² Größe vorzusehen. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe aufweisen. Zu pflanzende Sträucher sollen folgende Mindestqualität haben: zweimal verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm, zu pflanzende Heister: zweimal verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm.

10.2 Pflege der Grünflächen und Anssaten
Die Grünflächen sind zu pflegen und zu erhalten und entsprechend der jeweiligen Qualität zu mähen. Der erste Schnitt ist Anfang Juni der zweite Schnitt Mitte September durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Düngung, Pflanzenschutzmaßnahmen sowie Kalkungen sind zu unterlassen.

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

12 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 5.2 *Schwäbische und Fränkische Alb)* zu achten.

12.1 Gehölze 1. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18 (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 heimische, standortgerechte Arten.

12.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
Qualität Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)
Qualität flächige Pflanzung: vHei, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst-/ und Nussgehölze standorttypischer Regionalsorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Qualität: Str, mind. 4 Tr., 60-100
Mit * gekennzeichnete Straucharten sind Ziergehölze.

Amelanchier in Arten	Felsenbirne*
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
13.1 Ausgleichsfläche 1 (Fl.Nr. xxx, GM xxx)
Die notwendigen Ausgleichsflächen werden zum Entwurf nachgewiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C) SCHALLSCHUTZ

14 MASSNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ
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 gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GE 2.1: S_{EK} ~ 1.790 m²	63	51
GE 2.2: S_{EK} ~ 1.780 m²	63	51
GE 2.3: S_{EK} ~ 1.065 m²	64	51
GE 2.4: S_{EK} ~ 1.735 m²	64	51
GE 2.5: S_{EK} ~ 1.665 m²	64	51
GE 6.1: S_{EK} ~ 2.790 m²	59	48
GE 6.2: S_{EK} ~ 2.520 m²	62	49

SEK: .... Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ [dB(A) je m²]		
Richtungssektor (Beginn – Ende)	Tagzeit $L_{EK,zus}$	Nachtzeit $L_{EK,zus}$
Sektor A (9° - 288°)	0	3

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM 32-Koordinaten x = 709867,0 (Rechtswert) und y = 5423819,0 (Hochwert). Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, null Grad liegt im geografischen Norden.

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.
Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebs/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.
Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent eines Betriebs/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent 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 Stadt Riedenburg 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 BAUGRUND
Zur endgültigen Klärung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Gründung der Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Versickerungsverhältnisse, wird den Bauwerbern die Erstellung von Boden- und Baugrundgutachten empfohlen.

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 (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 unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind.

4 GRUNDWASSER – UND BODENSCHUTZ
Für Auffüllungen im Karstgebiet darf nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial (Z0) zum Einsatz kommen, das vorzugsweise aus örtlichen Abgrabungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stammt (Massenausgleich). Bei Verwendung von Fremdmaterial ist die Eignung anhand der Materialherkunft mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5 GEOGEFAHREN
Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann Frau Susanne Bonitz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Referat 102, Tel. 09281/1800-4723 konsultiert werden.

HINWEISE DURCH TEXT

6 ALTLASTEN
Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind der Gemeinde Ihrlerstein nicht bekannt. Diese Feststellung bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht zu melden.

7 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim 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 verwiesen.

8 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 Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

9 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern 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.

10 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.

11 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

12 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 überwiegende 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.

13 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die “Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff 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 bleibt an der Stelle festzuhalten, dass mit vorliegendem, weitestgehend versickerungsfähigem Untergrund für sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen ist.
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 50m² 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 abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

15 SCHALLSCHUTZ
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 LEK 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.

Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen
Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. "Betriebsleiterwohnungen") ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Ihrlerstein von ……. bis …… 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 TEXT

16 GEEIGNETE ZEITRÄUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden dürfen vorhandene Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28. Februar unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

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

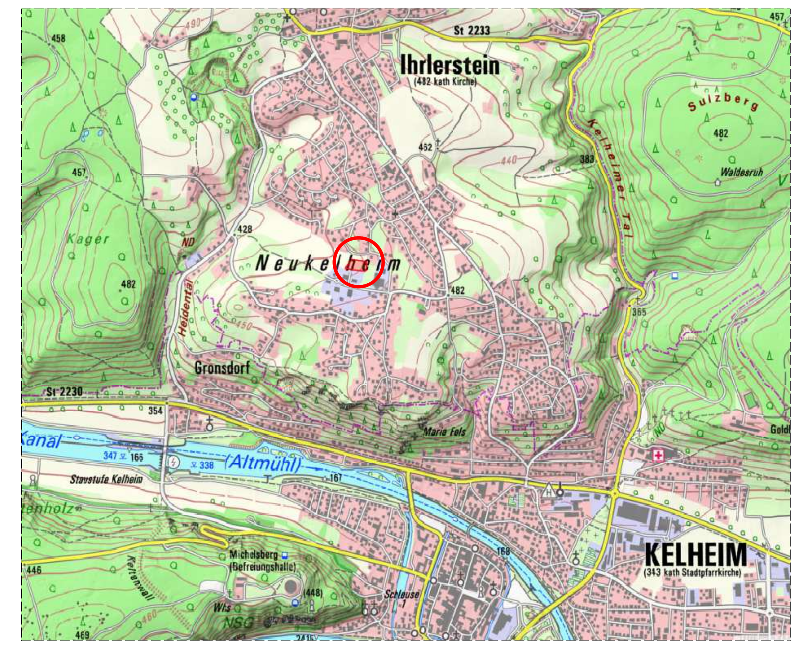
18 FREIFLÄCHENGESTALUNG
Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ist vor Baubeginn ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan durch einen qualifizierten Fachplaner zu erstellen. Dies soll eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichsflächen sicherstellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist dringend mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Kelheim abzustimmen.

19 DIN NORMEN
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Stadt Kelheim zugänglich.

20 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen in Ihrlerstein der Flurnummern 437, 438, 437/3, 437/1, 437/2, 437/4, 437/5, 438/1 sowie 438/2 der Gemarkung Neukelheim mit einer Fläche von 20.002 m².

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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Ihrlerstein hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 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 11.06.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.

3 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.06.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.

4 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Ihrlerstein hat mit Beschluss vom __.__.____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

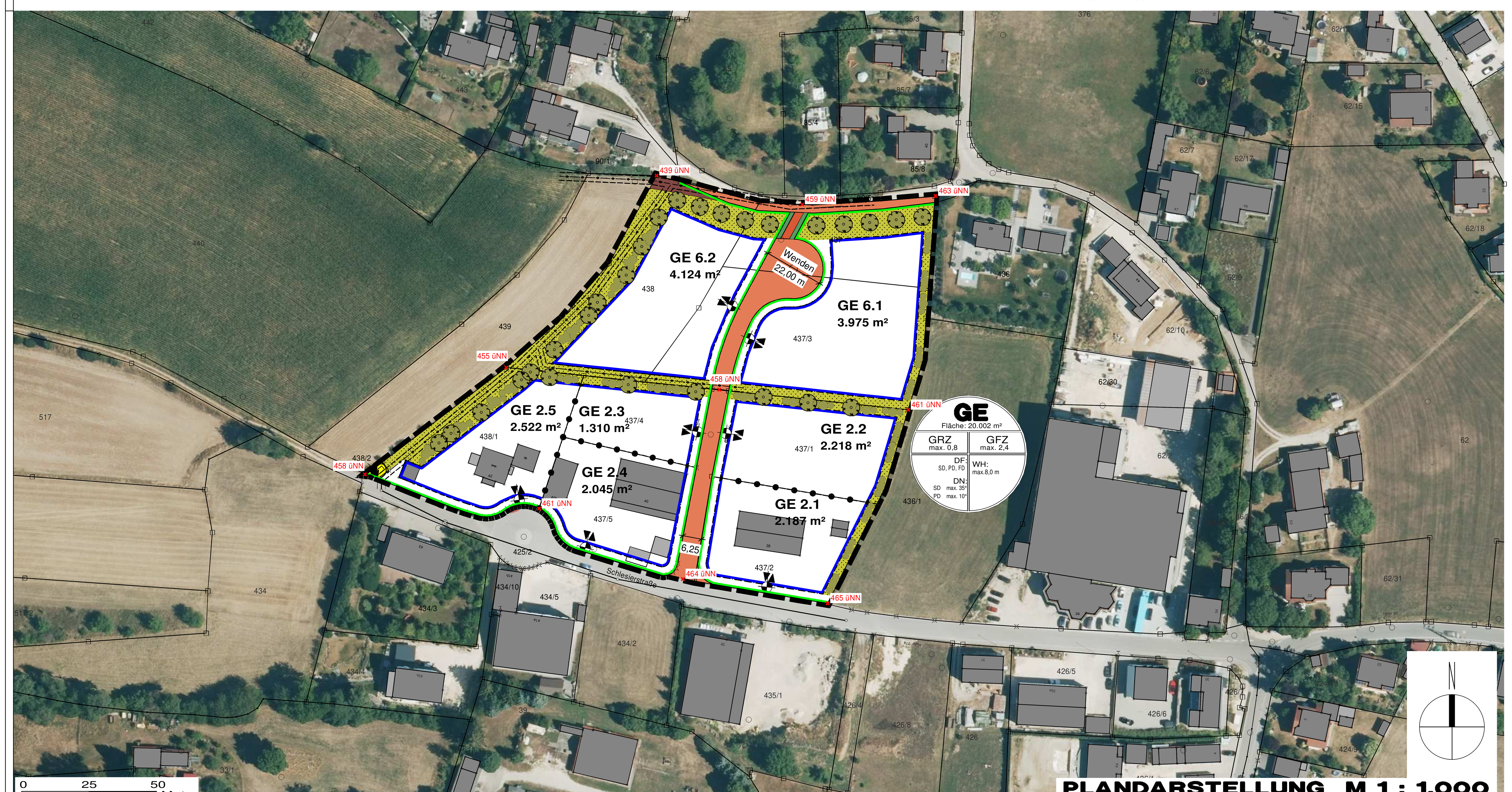
Gemeinde Ihrlerstein, den ………………… 1. Bürgermeister

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Ihrlerstein, den ………………… 1. Bürgermeister

7 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. ¾, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Ihrlerstein, den ………………… 1. Bürgermeister



PLANDARSTELLUNG M 1 : 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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

- GE – Gewerbegebiet (siehe Ziffer 1.1)

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

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

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

- Erschließungsstraße, Bestand und Erweiterung
- Geh- und Radweg mit Straßenbegleitgrün
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- / Ausfahrten

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Schmutzwasserkanal mit Schutzstreifen je 1,5 m

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

- Trafostation

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

- nicht überbaubare Grundstücksflächen – Randeingrünung und Entwicklung einer Zäsur - Ansaatflächen
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes – geplant
- Einzelbäume - geplant

Sonstige Planzeichen

- 10,00 – Vermaßung (Beispiel)
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (gemäß Festsetzungen durch Text siehe 2.3)
  Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsfläche zu wählen.
- Nutzungsschablone
  1. Art der baulichen Nutzung
  2. Grundflächenzahl (GRZ)
  3. Geschossflächenzahl (GFZ)
  4. Dachform (DF) / Dachneigung (DN)
  5. Wandhöhe (WH)

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1274 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bebauung – bestehend
- 455 üNN – Höhen über NN
  Dielenquelle: nachrichtliche Übernahme Bayernatlas, nicht zur Maßentnahme geeignet

B E B A U U N G S P L A N
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

„G E W E R B E G E B I E T B R Ü C K L - E R W E I T E R U N G“

GEMEINDE	IHRLERSTEIN
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

Präambel:
Die Gemeinde Ihrlerstein 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. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 221), 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl S. 385) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ nebst Begründung als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i.d.F. vom .... einschließlich 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.

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

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen, Leukstraße 3, 84028 Landshut, Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29, Mail: info@komplan-landshut.de; Dipl. Ing. (FH) D. Maroski; F. Bauer
Planungsträger	Gemeinde Ihrlerstein, Hauptstraße 15, 93346 Ihrlerstein
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	11.06.2024 – Vorentwurf

Bearbeitung	Juni 2024	AW
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 1 BauGB		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr. 24-1592_BBP		

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis und zur Maßentnahme nicht geeignet