

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

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 Lagerflächen,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfte/Büros und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe nur als Direkt- oder Werksverkauf.

Ausnahmsweise werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:
- Wohnungen für Ausländer,
- Dienstleistungsbetriebe speziell für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Tankstellen, außer Betriebskraftstellen,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Vergnügungsgärten aller Art,
- Bordelbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe als selbstständige Anlagen,
- Speidions- und Logistikbetriebe als selbstständige Anlagen.

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

2.1 Stellfläche Grund-/ Geschossfläche
Tabelle mit Spalten: Nutzung, Grundflächenzahl-GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl-GFZ § 17 IV V.m. § 20 BauNVO

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Wandhöhe
Gebäude und bauliche Anlagen im GE: max. 8,00 m

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

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 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 BayDO.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayVO).

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

5.2 Regenerative Energien
Für 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 fertigen Gelände zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Gemäß § 33 Abs. 1 SVO 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, bei FD und PD auch Dachbegrünung zulässig;
Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m ab fertigen Gelände / Straßeneberkante;
Sockel: unzulässig.

5.5 Gestaltung des Geländes
Auf Grund der topographischen Geländeverhältnisse werden grundsätzlich Geländeänderungen 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 direkter Anrindergrenzen 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 abfließendem Wasser nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Im Baustrang 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 Versickerungsrichtungen 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) GRÜNDORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Nr. 20, 25 BauGB

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

8 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE
Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfürges Pflaster, Schotterrasen, Rasenperforierte, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenschichten, Porenpflaster u. ä.). Parkplätze sind mit Großbläumen zu versehen. Je anlagenferne 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

9 PFLANZMASSNAHMEN UND SAATARBEITEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes mit Gründungsplan angegebene 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 Planungsphase nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Grünflächen entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

9.1 Ansatz sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken Begrünung von privaten Stellplätzen
Wenn Stellplätze errichtet werden, ist je 5 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbäum entsprechend Artenliste 12.1 oder 12.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Grün - Zäsur als Randeingrünung
Die als private, nichtüberbaubare Grundstücksfläche zur Entwicklung einer Randeingrünung definierten Flächen soll das vorliegende Gewerbegebiet nach außen hin abschirmen und übernimmt durch die dort festgesetzten Gehölze eine räumgliedernde Funktion innerhalb des Geltungsbereiches. Kurz gefasst handelt es sich um eine Grün - Zäsur, vor allem gegenüber der nördlich angrenzenden und bestehenden Wohnsiedlung.

Die Grünflächen werden in Form einer Geländemodellierung mit Aufschüttungen bis zu 2,5 m Höhe auszubilden und sollten möglichst extensiv genutzt werden. Gehölzgruppen (im Westen und Osten im Übergang zum Außenbereich und zu angrenzender, bestehender Bebauung)
Die im Plan dargestellten Gehölzgruppen sind als Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 12.1, 12.2 und 12.3 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten mit einem Baumentel von mindestens 30% zu pflanzen. Einzelgehölzpflanzung (im Norden entlang Erschließung)
Die im Plan dargestellten Einzelgehölze sind als Bäume gemäß den Artenlisten 12.1 und 12.2 in den darin festgesetzten zu pflanzen. Auf den Schutzwasserkanal und dessen Schutzstreifen ist bei der Bepflanzung zu achten. Die nicht zu bepflanzen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden. Durchführung innerhalb des Gewerbegebietes an den Grundstücksgrenzen
Dabei handelt es sich um die Grünstreifen, welche innerhalb des Gewerbegebietes, sprich zwischen GE 5.1 / GE 6.2 und GE 2.2 / GE 2.5 sowie zwischen GE 2.1 / GE 2.2 / GE 6.1 und GE 1.1 zu liegen kommen. Die Grundstücksgrenzen sind mit zweierhelliger Pflanzung aus 80 % Straucharten und 20 % Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen können Insektiv ausgeübt werden. Auf den Schutzwasserkanal und dessen Schutzstreifen ist bei der Bepflanzung zu achten. Die nicht zu bepflanzen Flächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden.

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 Planungsperiode 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 Baumstüben von mindestens 4 m Größe vorzusehen.

10.2 Pflege der Grünflächen und Ansätze
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 S2 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: vHE, 250-300
Artenliste: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, 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: vHE, 200-250
Qualität Obstgehölz: H, 8-10
Artenliste: Feil-Ahorn, Hamelbuche, Gemeine Eberesche, sowie Obst- und Nusshölzer standorttypischer Regionalorten und andere heimische, standortgerechte Arten.

12.3 Sträucher
Qualität: Str. mind. 4 Tr., 60-100
Mit gekennzeichneten Sträucherarten sind Ziergehölze, Felsenbirne\*, Cornus mas, Cornus sanguinea subsp. sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Eonymus europaeus, Forsythia x intermedia, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Schlehdorn, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Syringa vulgaris, Viburnum lantana und andere heimische, standortgerechte Arten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

13 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. der Ausgleichsbedarf von 18.562 Wertpunkten wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Gründungsplan mit 18.845 Wertpunkten auf insgesamt 6.905 m² bereitgestellt.



EXTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND
Entwicklungsziel: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Biototyp G212 nach Bay-KompV).

EINZELBAUMREIHE
Entwicklungsziel: Pflanzung einer Einzelbaumreihe (Biotyp B912 nach BayKompV).

STREUOBSTWEISE IM KOMPLEX MIT EXTENSIV GENUTZTEM GRÜNLAND
Entwicklungsziel: Pflanzung von Streuobstgehölzen sowie Entwicklung eines artenreichen, extensiven Grünlandes (Biotyp B913 nach BayKompV).

WALDMANTEL
Entwicklungsziel: Pflanzung von Sträuchern und Heistern mit einheimischen, standortgerechten Arten (Biotyp W12 nach BayKompV).

C) SCHALLSCHUTZ
Für den Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionschutz seitens der Hooek&Partner Sachverst. PartG mbH mit Stand vom 26.02.2025 angefertigt. Das Gutachten wird vollumfänglich Bestandteil der Verfahrensunterlagen unter Anlage 1 der Begründung.

14 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄß DER DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschmischungspegel 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:

Table with 3 columns: Baukörper mit Emissionsbezugfläche Sa, Lst, and Lst,night. Rows include CE 1.1, CE 2.1, CE 2.2, CE 2.3, CE 2.4, CE 2.5, CE 6.1, CE 6.2.

Zulässige Emissionskontingente Lst [dB(A) je m²]
Tabelle mit 3 Spalten: Tagessst, Lst,night. Zeilen für Sektor A (90° - 288°) mit Werten 0 und 3.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erheben sich die Emissionskontingente Lst um folgende Zusatzkontingente:

Table with 3 columns: Richtungssektor (Beginn - Ende), Tagessst, Lst,night. Zeile für Sektor A (90° - 288°) mit Werten 0 und 3.

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingenterzeugung 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.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Gründungsplan

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

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.

Verkehrsrflächen (§ 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)

Schutzwasserkanal 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 - Ansatzflächen
Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) zur Einbindung bzw. Abschirmung des Baugebietes - geplant
Einzelbäume - geplant

Sonstige Planzeichen
10,00m 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.

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

1274 Flurstücksgrenze
Flurstücksgrennze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bebauung - bestehend
Höhen über NN
Dateneig.: Nachrichtliche Übernahme, zur genauen Maßnahme nicht geeignet, gem. BayernAtlas PLUS

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 Lst durch Lst,k + Lst,night,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 abgebildeten Betriebs/Vorbans so kompensiert werden, dass die für den untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Überschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Emissionskontingent eines Betriebs/Vorbans den an einem maßgeblichen Immissionsort j jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das verfügbare Immissionskontingent auf den Wert Lst,k + IRW = 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Richtwertgrenze nach DIN 45691.

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Riedenburg für die Begründung des Bebauungsplanes ist zur Maßnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 BAUGRUND
Zur anguligen 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 Änderungen 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 anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Körperlänge, 1,50 m Höhe, bei Flächeniegung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenreste sind bei der Lagerdauer von über 6 Monaten mit tierweidlichen, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Wildäusden-Segge, Lupine) als Grününgung anzuhäufen, 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 werden, sonst keine nutzungsbedingten Überprägungen der Oberfläche geplant bzw. erforderlich sind.

4 GRUNDWASSER - UND BODENSCHUTZ
Für Auffüllungen im Kartgebiet 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 Bauamt nachzuweisen.

5 GEOGEFAHREN
Im Planungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarsteten Gesteinen, die von Deck-schichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdhüllen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hindernisgrund für geplante Vorhaben. Sollen jedoch Geländebenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenden Ingenieurbereich zu begutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren kann das Referat 102, Landesaufnahme Geologie, Geogefahren (Tel. 09281 1800-4723) konsultiert werden.

6 ATLASTASTEN
Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind weder der Gemeinde Irlherstein noch dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutz bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, Staat, 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 freigelegt 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 ABGB 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 unterliegenden 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 Mülleitungsanlage abgeholt werden, muss von den Abfallsitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 18 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Metallbearbeitung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

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

12 REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieersparnis besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine überwegende Ausrichtung der Gebäude nach Ost-West, der Berücksichtigung von ausreichenden 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 Strahlenergie für Heizung, Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

13 GRUNDWASSERSCHUTZ
Solem Grundwasser ansteh 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 BayWSG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzudeuten. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGWG) zu beachten.

HINWEISE DURCH TEXT

14 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Grundstückswasserklärung 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, weitgehend versickerungsfähigem Untergrund für sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen ist. Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGWG) zu beachten. Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtdicke von 50m überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldecken ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer Jang) nach DIN EN ISO 12944-6 einzuhalten. Eine entsprechende Beschilderung 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. Sonstige Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, mit Verweis auf die Hinweiskarte, einzusehen unter Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, können im überplanten Gebiet bei Starkregenereignissen potentielle Fließwege mit starkem Abfluss auftreten.

15 SCHALLSCHUTZ
Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayVO („Genehmigungsfreistellung“) ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsbehörde 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 eingehenden Immissionskontingenten Lst übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspiegel unter dem Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzen. Schallausbreitungsverhältnisse (z.B. Beschattung, Wind, Zusatzausbreitung aus Luftabsorber, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionsflächen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit dem als zulässig festgesetzten Emissionskontingent aus dem jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethode der DIN 45691:2006-12 errechnen. Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büroanlagen), Staubimmissionen (Erde-Drusch, Trockenhof) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

Zulässigkeit von Betriebsbetriebsanlagen
Bei Bauarbeiten für Wohnungen von Aufsichts- und Betriebschutzpersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (sog. „Betriebsleiterüberwachungen“) ist nachzuweisen, dass deren Anspruch auf Schutz vor unzulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen nach TA Lärm erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschmmissionen bereits bestehender Anlagen / Betriebe bzw. noch unbauter Gewerbestücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

Nachvollziehbarkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
Bei Anschluss an den Baubehauungsplan sind die geltenden Regelungen des ABGB 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

16 IMMISSIONSDURCH DIE LANDWIRTSCHAFT
Umsetzbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit teilweise bedingten Geräuschmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Erde-Drusch, Trockenhof) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauwerber sind entsprechend darauf hinzuweisen.

17 GEGEINTE ZEITRAUME FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Um vermeintbare Verluste durch dreiwöchige Vorfeld-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 artspezifischer Vorklagen (insbesondere Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG) beseitigt werden.

18 DACHBEGRÜNUNG, BEGRÜNUNG VON WÄNDFLÄCHEN
Leicht geneigte Dächer sowie Flachdächer sollten extensiv begrünt werden. Größere, ungeneigte, vertikale Gebäudeteile ohne Öffnungen sowie Mauern von jeweils mehr als 100 m² sollte mit geeigneten Rank- und Klettergehölzen begrünt werden. Auf ausreichend dimensionierte Rankhilfen ist zu achten.

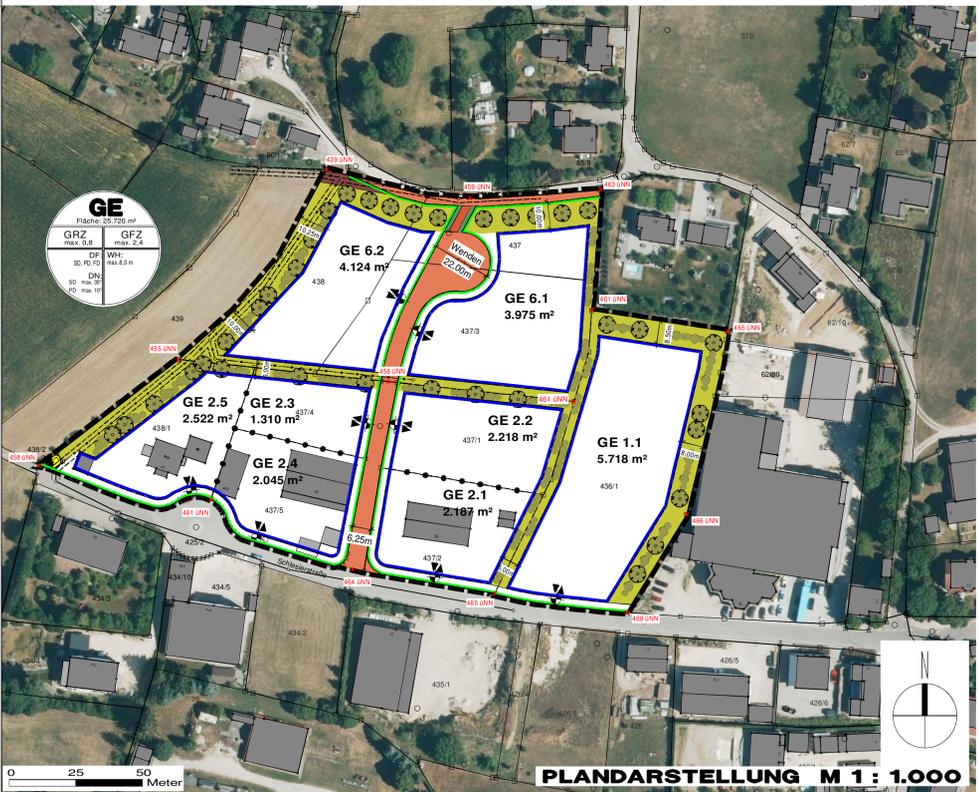
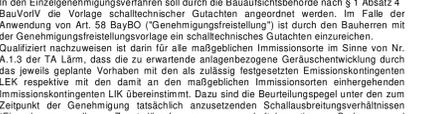
19 FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Bei Anschluss an das Baubehauungsplan sind die geltenden Regelungen des ABGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

20 DIN NORMEN
Die DIN Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde Irlherstein zu erlangen.

21 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Gründungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen in Irlherstein der Flurnummer 425/2 TF (Teilfläche), 436/1, 437, 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 438, 438/1 und 438/2 der Gemarkung Neukelheim mit einer Fläche von 25.720 m².

22 INKRÄFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit Gründungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

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

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Irlherstein hat in der Sitzung vom 06.02.2024 die Auf