

1 NUTZUNGSSCHABLONE

1.1 Gewerbegebiet (GE); Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)

Baugebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufwandhöhe
Dachform:	SD: Satteldach PD: Pultdach FD: Flachdach TD: Tonnendach

GE	
0,6	8,5m
SD, PD, FD, TD	

GEe	
0,5	7,0m
SD, PD	

GI	
0,6	8,5m / 9,5m
SD, PD, FD, TD	

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (SO E)

Baugebiet	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Maximal zulässige Gebäudehöhe	

SO E	
0,7	2,4
GH = max. 8,0m	

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl – GRZ und Geschossflächenzahl – GFZ
(§ 16, 17, 19 und § 20 BauNVO)

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn

- die Obergrenze nach § 17 Nr. 1 nicht überschritten wird,
- die Überschreitungen durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen öffentlicher Belange nicht entgegenstehen. Hierbei sind vor allem die ordnungsgemäße Regenwasserrückhaltung und die Eingrünung unter Einhaltung der vorgegebenen GRZ zu beachten (z.B. Gebäude mit begrünten Flachdächern, Versickerungsanlagen).

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

3.1 Innerhalb

Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude mit ihren Nebenanlagen (z.B. Garagen), unter Einhaltung der Nutzungsschablone, errichtet werden.

3.2 Außerhalb

Stellflächen und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Aufstellungs- und Aufstellplätze, Einfriedungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

Auch sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen öffentlicher Versorgungsunternehmen nach § 14 BauNVO zulässig.

Bei Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäuden, Nebengebäuden, Lagerhallen, überdachte Carports etc. ist eine Abstandsflächenübernahme des benachbarten Grundstückbesitzers einzuholen.

4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Bauhöhen

Die Gebäudehöhe wird definiert als die zulässige maximale Bauhöhe.

4.1.1 Bereich GE, GEe, GI

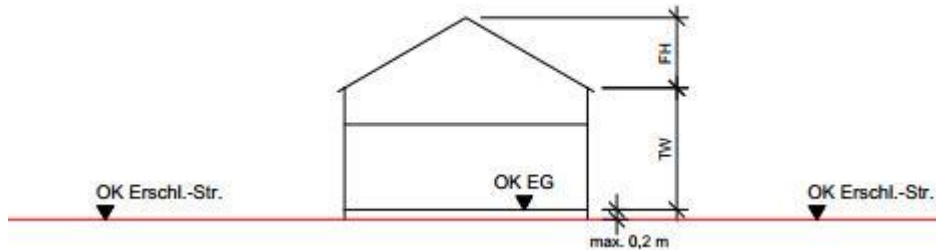
Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe wird in der Mitte des Gebäudes, in Bezug auf die angrenzende geplante Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen).

Mit Ausnahme für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel (SO E) mit angrenzendem eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) gilt als Bezugspunkt die Zufahrtsstraße mit einer Höhe von 380,68 m ü. NN.

Ausnahmen nach § 31 BauGB für technisch bedingte Betriebsanlagen (Lüftungsanlagen etc.) mit einer Höhe von max. 14,00m und einer maximalen Grundfläche von 5% der tatsächlich überbauten Fläche sind zulässig.

Ein Kniestock ist zulässig, soweit die zulässige Wandhöhe eingehalten wird.



4.1.2 Bereich SO E

Firsthöhe (Höhe der Firstlinie bei Sattel-/Pulldach) bzw. Attikahöhe (Höhe des umlaufenden Dachrandes beim Flachdach) max. 8,00m.

4.2 **Dachform, Dachgauben, Dachdeckungen, Dachneigung**

4.2.1 Bereich GE, GEe, GI

Dächer

Dachverlauf parallel zur Gebäudelängsseite. Dachneigung für Sattel- und Pulldächer 10°-24°. Leicht geneigte Dächer bzw. Flachdächer sind bei einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig. Soweit begrünte Flachdächer (auch extensive Begrünung) erstellt werden, darf ein zusätzlicher Anteil von 50% der Begrünungsfläche überbaut werden, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Dachdeckung

Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen zulässig. Zink, Kupfer oder Blei als Dachdeckungsmaterial ist aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

Tonnendach

Die Stichhöhe ab zulässiger Wandhöhe TW darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Firstverlauf

Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite.

Firsthöhe

Die Firsthöhe bei Sattel- oder Pulldächer wird ab der max. Wandhöhe mit max. 3,50m festgelegt.

4.2.2 Bereich SO E

Dächer

Flachdach / Pulldach

Dachgauben

Nicht zulässig.

Dachdeckung

Flachdach mit Foliendeckung und Rollierung; Metaldach; Gründach.

4.3 Fassadengestaltung

4.3.1 Bereich GE, GEe, GI

Fassadengestaltung:

Neben Putz und Holz sind Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Metall und Grünfassaden zulässig.

5 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Verkehrsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern diese ohne Gebäude oder Carports errichtet werden. Infrastrukturelle Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei Überschreitung der Baugrenzen mit Nebengebäuden, Lagerhallen, überdachte Carports etc. ist eine Abstandsflächenübernahme des benachbarten Grundstückbesitzers einzuholen.

5.1 Nebengebäude

Die Gestaltung der Nebengebäude hat sich an den Festsetzungen unter Punkt 6 (Geländemodellierungen) zu orientieren.

Die Gestaltung von Garagen hat sich an den Festsetzungen unter Punkt 6 (Geländemodellierungen) zu orientieren.

5.2 Einfriedungen

5.2.1 Bereich GE, GEe, GI

Grundstückseinfriedungen sind als Metall- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzungen in einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Sockellose Punktfundamente sind zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig, ebenso Stützmauern.

5.2.2 Bereich SO E

Maschendrahtzäune oder Stabmattenzäune sind nur mit Hinterpflanzung durch Gehölze und bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig. Sockel und Sockelraum sind nicht zulässig.

Abpflanzungen mit geschnittenen Nadelgehölzen und Heckenpflanzungen mit geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

6 GELÄNDEMÖDELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1.1 Bereich GE, GEe, GI

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe wird in der Mitte des Gebäudes, in Bezug auf die angrenzende geplante Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (an der Außenwand gemessen).

Mit Ausnahme für den Bereich SO E mit angrenzendem GEe gilt als Bezugspunkt die Zufahrtsstraße mit einer Höhe von 380,68 m ü. NN.

6.1.2 Bereich SO E

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zum natürlichen Gelände zulässig.

7 FLÄCHENBEFESTIGUNG / FLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Versiegelung von nicht überbauter Fläche ist grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Hier ist auf eine wasser-durchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.

8 WERBEANLAGEN, VERKAUFSFLÄCHEN

8.1 Werbeanlagen im Bereich GE, GEe, GI

Werbeanlagen an Wandflächen / Dachflächen bzw. Hinweisschildern bis 2,0m Höhe und 5,00m Länge sind zulässig. Für den Werbepylon gilt eine Obergrenze von 7,00m Höhe und 4,00m Breite. Ausnahme: Innerhalb der Flurnummer 399 gilt für den Werbepylon eine Obergrenze von 15,00m Höhe und 3,00m Breite; für die Preisanzeigen eine Obergrenze von je 6,00m Höhe und 2,00m Breite.

8.2 Verkaufsfläche

Eine Verkaufsfläche (VKF) für Discountware im Lebensmittelsegment von 1.200 m² darf nicht überschritten werden.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Abwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal zu einer Pumpstation zu leiten. Von hier erfolgt die Weiterführung nach Süden zur Kläranlagen des Marktes Luhe-Wildenau.

9.2 Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus den Dachflächen bzw. evtl. anfallendes Sickerwasser ist über die vorhandenen Gräben zur Rückhalteeinrichtung zu leiten. Leicht verschmutztes Oberflächenwasser von den Fahrbahnen ist in straßenbegleitende Gräben zu führen.

9.3 Leitungen

Versorgungsleitungen für Elektro und Medien sind unterirdisch zu verlegen.

10 GRÜNORDNUNG

10.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage des § 1a, § 9 und § 200a BauGB.

10.2 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen an den Erschließungsflächen und den Gräben sind in Schotterrasen oder Landschaftsrassen auszuführen.

Gehölzpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Pflanzliste

Straßenbäume:

- | | | |
|------------------|---|------------------------|
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |
| Acer platanoides | - | „Columnra“ Spitz-Ahorn |

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Sonstige Baumarten:

- | | | |
|---------------------|---|-------------|
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Carpinus beutlus | - | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |

Obstgehölze in Sorten als Hoch- oder Halbstamm

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Heister und Sträucher:

- | | | |
|---------------------|---|-----------------------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | - | Schwarz-Erle |
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Eunonymus europaeus | - | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehdorn |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Rhamnus frangula | - | Faulbaum |
| Sambucus nigra | - | Holunder |
| Salix purpurea | - | Purpur-Weide |
| Viburnum opulus | - | Wasser-Schneeball |

Pflanzqualität: verpflanzte Heister oder Sträucher, mind. 60-100 cm.

10.3 Private Grünflächen

Zierformen mit grünem Laub und fremdländische Gehölze sind im Nahbereich der Gewerbe- und Betriebsgebäude (bis zu einem Abstand von 6,0m) zulässig. Einheimische Koniferen sind bis zu einem Flächenanteil der Gehölzflächen von 10% zulässig.

Zur Eingrünung der Privatgrundstücke sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Obstgehölze in Sorten als Hoch- oder Halbstamm		

Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Heister und Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Eunonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Holunder
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Heister oder Sträucher, mind. 60-100 cm.

Ist eine Eingrünung der Grundstücke mit Gehölzen nicht möglich, sind entsprechend extensive Wiesenflächen auf den Grundstücken herzurichten.

10.4 Zu Pflanzungen allgemein

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen.

Im öffentlichen Bereich ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen oder Koniferenhecken nicht zulässig. Für die Privatgrundstücke ist Festsetzungspunkt 10.3 heranzuziehen.

An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,00m mindestens 4,00m von der Flurgrenze abzurücken.

10.5 Freiflächengestaltungsplan

Für jede Grundstückspartzeile ist ein Freiflächengestaltungsplan, als Bestandteil des Bauantrages, einzureichen. Er muss mindestens eine Darstellung im Maßstab 1:2.000 mit Beschreibung über folgende Punkte enthalten:

- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen;

- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulichen Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen;
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen deutsch / latein, Anzahl und Pflanzqualität.

10.6 Ausgleich

10.6.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf ca. 5.800 m².

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden aufgrund des Ausgleichsbedarfs in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch Ausgleichsflächen zugeordnet und im weiteren Verfahren eingearbeitet.

10.6.2 Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch den Markt Luhe-Wildenau an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

10.7 Zeitliche Vorgaben

10.7.1 Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum

Die vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden. D.h., dass die Herstellung von Grünflächen und sämtliche Pflanzarbeiten des öffentlichen Raumes im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen sind. Die Privaten Grünflächen (Eingrünung, Freiflächengestaltung) sind bis spätestens auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode fertigzustellen.

Vorhabenträger ist der Eingriffsverursacher bzw. der Markt Luhe-Wildenau.

10.7.2 **Ausgleichsflächen**

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss die Anlage der Flächen für den Ausgleich zumindest begonnen worden sein.

Sie sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Aus der vom Büro abConsultants erstellte Schalltechnische Untersuchung, Stand 21.03.2019, gehen folgende schalltechnische Belange hervor:

„Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.“

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,Nacht}$ dB(A)
I GE 01	60	45
I GE 02	61	46
I GE 03	57	45
I GEe 01	55	45
I GEe 02	55	45
I GEe 03	55	45
I GI 01	65	50
I GI 02	74	50
I GI 03	64	49
I GI 05	61	46
I GI 06	60	45
I SO E	62	47

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4510776,7	5495254,1				
A	4511088,0	5495105,5	4511053,11	5494957,97	2	3
B	4511053,1	5494957,9	4510596,86	5494980,73	1	2
C	4510596,8	5494980,7	4511088,06	5495105,55	0	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Gauss-Krüger. Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel)
Zählrichtung im Uhrzeigersinn

Für die Teilfläche SO E wird am südwestlichen Rand der Fläche GEe 02 ein Immissionskontingent von $L_{IK} = 60$ dB(A) tagsüber und von $L_{IK} = 45$ dB(A) nachts festgesetzt.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.