

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet:	
Grundflächenzahl (GRZ)	Traufwandhöhe in m
Dachform/ Dachneigung:	SD: Satteldach PD: Pultdach FD: Flachdach TD: Tonnendach
$L_{EK, Tag} / L_{EK, Nacht}$	

1.1 Industriegebiet (GI)

GI	
0,6	9,5
SD, PD, FD, TD	
65 dB / 35 dB	

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 BAUWEISE, BAUGRENZEN

Für die überbaubare Grundstücksfläche ist keine Bauweise festgesetzt, diese ist durch Baugrenzen definiert.

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

Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandflächen gem. der BayBO einzuhalten.

4 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Bauhöhen

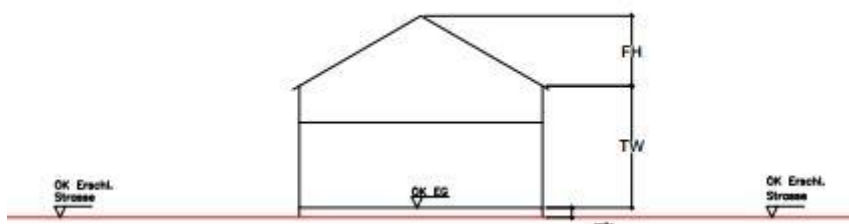
Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe wird in der Mitte des Gebäudes, in Bezug auf die angrenzende geplante Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom ursprünglichen (natürlichen) Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

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

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

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



4.2 Dachgestaltung:

Dachverlauf parallel zur Gebäudelängsseite.

Zulässige Dachneigung für Sattel- und Pultdächer: 10° - 24°.

Für Flachdächer mindestens 5° Dachneigung. Leicht geneigte Dächer sind bei einer Dachneigung von 10° - 22° 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.

4.3 Dachdeckung:

Es sind naturrote und mattgraue Dachdeckungen zulässig.

Zink, Kupfer oder Blei als Dachdeckungsmaterial ist aus Gründen des Gewässerschutzes ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen auf Dächern oder Fassaden sind wünschenswert und zulässig. Sie dürfen den Verkehr der Autobahn inkl. Zubringer in keiner Weise beeinträchtigen.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

4.4 Firstverlauf:

Firstverlauf parallel zur Gebäudelängsseite.

4.5 Firsthöhe:

Die Firsthöhe bei Sattel- oder Pultdächern (FH) wird ab der max. Wandhöhe TW mit max. 3,50m festgelegt. Die Stichhöhe (FH) für Tonnendächer wird ab der max. Wandhöhe TW mit max. 7,0m festgelegt.

4.6 Fassadengestaltung:

Neben Putz- und Holz sind Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Metall zulässig. Werbeanlagen, welche bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darstellen, dürfen nicht errichtet werden.

4.7 Beleuchtung:

Beleuchtungen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 und der Anschlussstelle Luhe-Wildenau nicht geblendet werden.

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 Grundstücksbesitzers einzuholen.

5.1 Nebengebäude

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

5.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Metall- oder als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung in einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Sockellose Punktfundamente sind zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig, ebenso Stützmauern. Bezugspunkt der Einfriedungshöhe ist das natürliche Gelände.

6 GELÄNDEMDELLIERUNGEN, ABGRABUNGEN

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5 und einer Höhe von max. 1,0 m ab Urgelände, ansonsten im Mittel ca. 0,50 m über vorhandenem Gelände, teilweise auch darunter, sind 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 wasserdurchlässige Ausführung (z.B. wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge) zu achten.

8 WERBEANLAGEN

Für Werbeanlagen gilt die BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind nicht erlaubt, in der Baubeschränkungszone eingeschränkt erlaubt. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbeanlagen, welche bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darstellen, dürfen nicht errichtet werden.

9 VER –UND ENTSORGUNG

9.1 Oberflächenwasser von Dächern und anderen befestigten Flächen

Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser aus privaten Dach- und Hofflächen in die Entwässerungsgräben ist nicht möglich. Vorreinigungsmaßnahmen und Rückhaltemaßnahmen (bzw. Versickerungsmaßnahmen) sind erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Für Bemessung, Nachweis und Bau von Niederschlagswasserbehandlungsanlagen sind die einschlägigen DW-Standards A-117, A-138 und M-153 zu beachten.

Vom Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Versickerung von Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken unter Beachtung der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen kann. Soweit die Vorschriften der NWFreiV nicht eingehalten werden, ist für das jeweilige Vorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei Versickerung und oder Einleitung in Gewässer des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist rechtzeitig ein

wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen, falls die Vorschriften der NWFreiV oder des Art. 21 BayWG i.V.m. der TREN OG eingehalten werden. Die Nachweise einer Versickerung bzw. einer Rückhaltung sind mit dem Bauantrag einzureichen. Zufahrten und Hofflächen sind höher auszuführen als die Oberkante der Erschließungsstraßen. Die einschlägigen vorgenannten technischen Vorschriften sind in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Oberflächen- oder sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden. Die Entwässerungsanlagen der BAB A93 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

9.2 Abwasser

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

9.3 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.

9.4 Leitungen

Versorgungsleitungen wie Elektro- und Medienkabel sind unterirdisch zu verlegen.

10 GRÜNORDNUNG

10.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezügen

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 Private Grünflächen

10.2.1 Bepflanzung von privaten Grundstücksgrenzen:

Grundsätzlich sind im Baugebiet alle privaten Grundstücksgrenzen mit einer 1-reihigen Feldgehölzhecke mit einem Baumanteil von 5% zu hinterpflanzen.

10.2.2 Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken:

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatengrundstücken je angefangene 1.000m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

10.2.3 Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer psuedoplatanus	-	Berg-Ahorn

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche

Obstgehölze in Sorten als Hoch- oder Halbstamm

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

Heister und Sträucher:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher 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. 60-100cm

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

10.3 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	-	Spitz-Ahorn
Acer campestre	-	Feld-Ahorn

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

Sonstige Baumarten:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

Obstgehölze in Sorten als Hoch- oder Halbstamm

Pflanzqualität: Hochstämme, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Bei Verwendung in Hecken: Heister, mind. 2xv., mind. 150cm groß

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Eunonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Sambus nigra	-	Holunder
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, mind. 3 Triebe, mind. 100cm groß

10.4 Zu Pflanzungen allgemein

Es sind einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Zierformen mit grünem Laub sind im Nahbereich der Gewerbe- und Betriebsgebäude (bis zu einem Abstand von 6,0m) zulässig.

Gepflanzte Bäume sind vor Beschädigung dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind innerhalb von 1 Jahr zu ersetzen. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken. An der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen sind Gehölze mit einer Wuchshöhe von mehr als 2,0m mindestens 4,0m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Bezüglich der Grenzabstände von Bepflanzungen sind die Bestimmungen des AGBGB zu beachten.

10.5 Ausgleich

10.5.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) beläuft sich auf 3.922m².

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird eine externe Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 193 (T), Gemarkung Unterwildenau, zugeordnet.

10.5.2 Meldung der Ausgleichsflächen

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

10.6 Zeitliche Vorgaben

10.6.1 Grünordnerische Maßnahmen im öffentlichen und privaten

10.6.2 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, Flächengestaltung) sind bis spätestens auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode fertigzustellen.

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

10.6.3 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 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)
II GI 01	65	35
II GI 02	65	45
II GI 03	60	40
II GI 04	60	40
II GI 05	60	40
II GI 06	60	40
II GI 07	60	40
II GI 08	60	40
II GI 09	65	40
II GI 10	65	40
II GI 11	63	50
II GI 12	65	50
II GI 13	65	50

II GI 14	63	50
II GI 15	60	50
II GI 16	60	50
II GI 17	71	40

Tabelle 1: Emissionskontingente

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	4510776,72	5495254,17				
A	4511088,06	5495105,55	4511053,11	5494957,97	2	3
B	4511053,11	5494957,97	4510596,86	5494980,73	1	2
C	4510596,86	5494980,73	4511088,068	5495105,55	0	0

Tabelle 2: Zusatzkontingente

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

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 für die 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.