

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

11 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

2.1 Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche

Table with 3 columns: Nutzung, Grundflächenzahl-GFZ, Geschossflächenzahl-GFZ. Rows for GE and GE II-2.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundflächen von Zubehöranlagen bis zu 50 vH überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen (GA/CP/NG) max. 3,50 m - bergseitig

Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude max. 9,00 m - bergseitig

Definition

Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

4 FÜHRUNG VON VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen im Planungsbereich haben unterirdisch zu erfolgen.

5 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

5.1.1 Zubehöranlagen (GA/CP/NG)

Dachform Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)

Dachneigung bei SD/PD max. 32°

Dachdeckung alle harten Deckungen/Folendach;

bei FD auch extensive Dachbegrünung

bei SD/PD: Ortsgang und Traufe max. 0,80 m

bei FD: unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

5.1.2 Wohn-/Büro-/Geschäfts-/Betriebsgebäude

Dachform Satteldach (SD)/Pultdach (PD)/Flachdach (FD)/Bogendach (BD)

Dachneigung bei SD/PD max. 32°

Dachdeckung alle harten Deckungen/Folendach;

bei FD auch extensive Dachbegrünung

bei SD/PD/BD: Ortsgang und Traufe max. 0,80 m

Vordächer - traufseitig bis max. 3,50m

bei FD unzulässig

Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNORDNUNGSPLAN

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

6 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Planzfläche auszubilden.

Die Stellplatzanzahl der Stadt Meinburg ist dabei maßgebend.

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

Die Stellplatzanzahl der Stadt Meinburg ist dabei maßgebend.

6.3 Abstandsflächen

Die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (Werbepläne/Fahnenmasten) sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 SIVO darf der Verkehr auf der B 301 außerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht durch innerörtliche Werbung und Propaganda gestört werden.

6.5 Einfriedungen

Art und Ausführung Metallzaun/Industriegitterzaun/Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 2,00m ab fertigem Gelände

Stoßziegel: unzulässig

6.6 Gestaltung des Geländes

Zulässig sind Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m

ab natürlichem Gelände. Ein direktes Anengrenzgrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

6.7 Pflanzflächen

9.1 Pflanzflächen der Gewerbequartiere

Zur Begrünung der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie Sträucher gemäß Artenliste 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Je angrenzende 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 zu pflanzen.

Bei Gehölzplantagen im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind von Bepflanzungen über 0,80 m Wuchshöhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

9.2 Öffentlicher Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum der Paul-Münsterer-Straße sind im Zuge der Verbreiterung des Einmündungsbereiches zwei bestehende Straßenbäume gemäß dem Lageplan ca. 150 m nach Süden in den ausgewiesenen öffentlichen Grünreihen zu verpflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRUNORDNUNGSPLAN

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

6 NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Freiflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Planzfläche auszubilden.

Die Stellplatzanzahl der Stadt Meinburg ist dabei maßgebend.

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

Die Stellplatzanzahl der Stadt Meinburg ist dabei maßgebend.

6.3 Abstandsflächen

Die Bestimmungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten entsprechend Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen (Werbepläne/Fahnenmasten) sind bis zu einer Höhe von max. 10,00 m zulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht in den Außenbereich hinauswirken.

Gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 SIVO darf der Verkehr auf der B 301 außerhalb der geschlossenen Ortschaft nicht durch innerörtliche Werbung und Propaganda gestört werden.

6.5 Einfriedungen

Art und Ausführung Metallzaun/Industriegitterzaun/Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 2,00m ab fertigem Gelände

Stoßziegel: unzulässig

6.6 Gestaltung des Geländes

Zulässig sind Abgrabungen bis max. 2,50 m und Aufschüttungen bis max. 1,50 m

ab natürlichem Gelände. Ein direktes Anengrenzgrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

6.7 Pflanzflächen

9.1 Pflanzflächen der Gewerbequartiere

Zur Begrünung der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß den Artenlisten 13.1 und 13.2 sowie Sträucher gemäß Artenliste 13.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden.

Je angrenzende 1.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung bzw. zwei Gehölze 2. Ordnung entsprechend den Artenlisten 13.1 und 13.2 zu pflanzen.

Bei Gehölzplantagen im Bereich von Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die Ein- und Ausfahrtbereiche sind von Bepflanzungen über 0,80 m Wuchshöhe freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

9.2 Öffentlicher Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum der Paul-Münsterer-Straße sind im Zuge der Verbreiterung des Einmündungsbereiches zwei bestehende Straßenbäume gemäß dem Lageplan ca. 150 m nach Süden in den ausgewiesenen öffentlichen Grünreihen zu verpflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Planzflächen ein Oberbodenantrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,15 m zu erfolgen hat.

Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode fachmännisch durchzuführen.

Bepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

11 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.

Auslaufende Blüme und Sträucher sind nachzupflanzen wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

12 FLÜCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die bezüglich der Entwertung bestehender Vegetationsbestände (Baum-/Strauchpflanzungen, Ruderalflur) erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl.Nr. 68 (TF), Gemarkung Reitzenhofen, bereit gestellt.

Die Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan zu entnehmen.

13 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung autochthonen Gehölzmaterials, falls verfügbar, zu achten.

13.1 Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3 x v, 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vH, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides, Alnus glutinosa, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Tilia cordata, Ulmus glaberrimus, Weibereiche, Wildbirne, Gemeine Eberesche, Sorbus aria, Eiche Mehlspeise, sowie Obst- und Nutzbäume und vergessende Arten.

13.2 Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3 x v, 14-18 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vH, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölze)

Acer campestre, Cornus alba, Malus sylvestris, Prunus lauro-cerasus, Pyrus communis, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Eiche Mehlspeise, sowie Obst- und Nutzbäume und vergessende Arten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100 (In Teilen glatte Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eucalyptus europaeus*, Ligustrum vulgare*, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Rosa rugosissima, Rosa rubiginosa, Salix caprea, Salix purpurea, Salix virens, Sambucus nigra, Syringa vulgaris*, Viburnum lantana*, Viburnum opulus*, und vergessende Arten.

13.4 Schling- und Kletterpflanzen

2 x v, mT, mind. 2 Triebe

Clematis montana 'Rubra', Clematis viticella, Clematis flammula, Hedera helix, Humulus lupulus, Hydrangea petiolaris, Clematis integrifolia, Parthenocissus tricuspidata 'Valchri', Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann', Polygonum aconitifolium und vergessende Arten.

13.5 Bodendecker

mTb

Achillea millefolium, Galium aparine, Geranium robertianum, Geranium (in Sorten), Luzula sylvatica, Plantago lanceolata, Rosa (in Sorten), Thymus praecox, Vinca minor, Waldsteinia geoides und vergessende Arten.

13.6 Freizeitanlagen

Freizeitanlagen

Flora, Storchschnabel, Wald-Harnische, Fockengras, Rosa, Schirmling, Schirmling, Waldsteinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) SCHALLSCHUTZ

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN GEMÄSS DER DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte im Mischgebiet nördlich entlang der Paul-Münsterer-Straße die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Table with 4 columns: Emissionsbezugsfläche S_{Ex}, L_{ExTag}, L_{ExNacht}. Rows for GE I-1, GE I-2, GE I-3.

S_{Ex} = Emissionsbezugsfläche + überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist - mit Ausnahme der Regelung zur 'Relevanzgrenze', die keine Gültigkeit findet - nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu prüfen. 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 Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingent gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

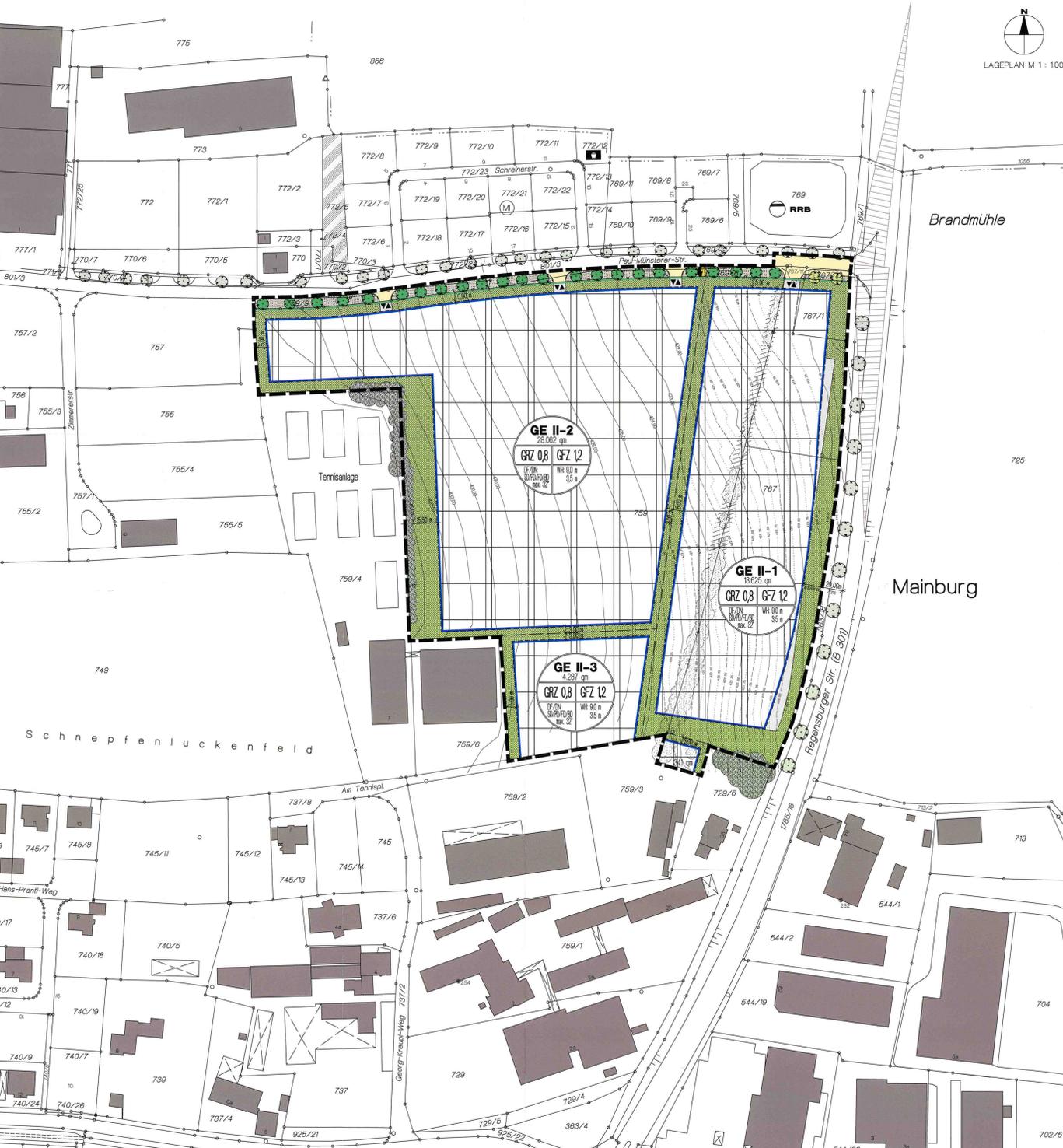
15 ZULÄSSIGKEIT VON 'BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN'

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsicht- und Betriebsleitern sowie von Betriebsabwärttern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Schutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch ungebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.

23 IMMISSIONSSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVordV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Mischgebiet nördlich der Paul-Münsterer-Straße, dass die Beurteilungspegel der von jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einkalkulation aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (d.R. TA Lärm) die für die von jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet

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

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Bestand/Planung Paul-Münsterer-Straße

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt/Ausfahrt

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

Fläche für elektrische Versorgung, geplant

Trafostation (TS)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - bestehend, straßenbegleitend zur Oberflächenentwässerung (Schotterrasen)

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

Bäume 1. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - bestehend, innerhalb öffentlicher Flächen (Straßenbegleitgrün)

Bäume 1. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - bestehend, 1,50 m zu verpflanzen (Straßenbegleitgrün) - siehe Ziffer 9.2

Pflanzflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - geplant, Begrünung von Teilbereichen privater Grundstücksflächen (Randbegrünung) - siehe Ziffer 9.1

Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - bestehend, in Randbereichen zur Abschirmung der Bauquartiere - zu erhalten

Gehölzgruppen (Baum-/Strauchpflanzungen) - bestehend, zu entfernen und entsprechend auszugleichen (extern) - siehe Ziffer 12

Ruderalfluren - bestehend, zu entfernen und entsprechend auszugleichen (extern) - siehe Ziffer 12

Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

Grundstücksgrenze, geplant

Parzellengröße - Beispiel

Parzellennummer - Beispiel

nichtüberbaubare Grundstücksflächen mit Versiegelungsbeschränkung zur Nutzung als Zufahrten/Stellplätze

Flurnummer

Flurstücksgrenze

Bauesand

Öffentliche Grünfläche - Bestand zur Grünraumpflege

Höhenlinie (teilweise nachrichtliche Übernahme aus Deckblatt Nr. 01)

Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßeneberkante durch nichts beeinträchtigt werden

Mischgebiet

Regenwasserrückhaltebecken (RRB) - Bestand

Ausbildung als offene Mulde

Böschung, Bestand

Öffentliche Grünfläche - geplant, Kinderspielfeld mit Pflanzmaßnahmen

Bäume 1. Ordnung (mit Straßenraumprofil) - bestehend, außerhalb des Geltungsbereiches (Straßenbegleitgrün)

TEXTLICHE HINWEISE

16 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzubehalten und in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von vier bis sechs Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrigen Pflanzen (z.B. Luzerne, Weidstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzulegen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

17 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Auf die entsprechenden Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

18 NACHBARSCHAFTSRECHT/ GRENZABSTÄNDE

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

19 GRUNDWASSER/ GRUNDWASSERSCHUTZ

Die baulichen Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwassererfahrungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwassererhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 und 41c BayWG sind zu beachten.

20 FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG

Fassaden-, Sichtschutz- sowie sonstige Architekturelemente sollten mit Schling- und Kletterpflanzen (Arten entsprechend Ziffer 13.4) begrünt werden, wobei auf entsprechende Rank- und Kletterhilfen zu achten ist.

<